BAD REICHENHALL
Große Kreisstadt



Stadt Bad Reichenhall

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

wgf cima. STADT LAND VERKEHR SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Impressum

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH
Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg
Fon 0931 . 794 07 78 0
info@schirmer-stadtplanung.de . www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter
Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029 . Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeitung:
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner
M.Sc. Nina Hofmann
M.Sc. Sharon Friedberg
M.Sc. Roman Seisenberger

in Kooperation mit:

WGF Landschaftsarchitekten GmbH
Vordere Cramergasse 11 . 90478 Nürnberg
Dipl.-Ing. Sigrid Ziesel, Landschaftsarchitektin
M.A. Carina Brandl

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 . 80333 München
Dipl.-Ing. Jan Vorholt, Stadtplaner
M.Sc. Jonas Müller

PSLV Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
Josephspitalstraße 7 . D-80331 München
Dipl.-Geograph Andreas Bergmann, Verkehrs- und Stadtplaner

2023/2024
Im Auftrag der Stadt Bad Reichenhall
Stand: 10.12.2024



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Grußwort

Liebe Reichenhallerinnen,
Liebe Reichenhaller,
Meine sehr geehrten Damen und Herren!

Die Stadt Bad Reichenhall ist ein sehr attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten. Sie besticht durch ihre naturräumliche Lage inmitten des Berchtesgadener Landes, durch eine reiche Geschichte, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie ein breites Versorgungs- und Gesundheitsangebot. Daneben bietet die Stadt eine attraktive Innenstadt und vielfältiges kulturelles Leben. Wir können stolz auf unsere schöne Stadt sein!

Gleichzeitig stehen wir in den nächsten Jahren aber auch vor Herausforderungen und Fragen:
Welche Auswirkungen hat die demografische Entwicklung auf die Stadt Bad Reichenhall? Wie können wir bestehende städtebauliche Missstände nachhaltig angehen bei gleichzeitiger Wahrung des Stadt- und Landschaftsbildes? Welche Möglichkeiten bestehen bei der Steuerung des ruhenden und fließenden Verkehrs? Welche Anpassungen an die Folgen des Klimawandels können wir leisten? Wo bestehen ggf. Flächenpotentiale und wie können diese nachhaltig genutzt werden? Diese und noch viele weitere Themen und Aspekte gilt es umfassend zu betrachten.
Da uns die künftige Entwicklung unserer Stadt am Herzen liegt, haben wir, getragen von einem einstimmigen Stadtratsbeschluss, das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Novellierung der Sanierungssatzung in Auftrag gegeben. Dies soll uns Leitfaden und Orientierungshilfe bei allen Entscheidungen sein, die unsere Stadt in den nächsten Jahren prägen werden. Darüber hinaus ist es unser aller Aufgabe, das ISEK mit Leben zu füllen und kraftvoll in die Tat umzusetzen.



Es ist an der Zeit, Danke zu sagen an alle, die sich an der Erstellung beteiligt und verdient gemacht haben. Dieser Dank gilt vor allem

» dem Planungsbüro Schirmer, insbesondere Herrn Prof. Schirmer, Herrn Klüpfel und Frau Hofmann, sowie den kooperierenden Fachplanungsbüros für die fachliche Betreuung und Ausarbeitung,
» dem Stadtbauamt der Stadt Bad Reichenhall für Koordination und Arbeit, insbesondere Herrn Knaus, Frau Angerer und Frau Klein,
» der Regierung von Oberbayern, insbesondere der Fördergeberstelle, für jegliche Hilfestellung bei der Umsetzung,
» der Lenkungsgruppe zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die inhaltliche Begleitung während der Konzepterarbeitung,
» den beteiligten Fachstellen, Behörden und Träger öffentlicher Belange für ihren fachlichen Beitrag,
» dem Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall für seine Mitwirkung, v.a. den Baureferenten Frau Dr. Heberer und jetzt Herrn Hofmeister
» und nicht zuletzt Ihnen, den Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Reichenhall, für Ihre engagierte Mitwirkung in den verschiedensten Beteiligungsformaten.

Wir legen damit ein gemeinsames Konzept vor, dem ich den guten Wunsch mitgebe, dass es dem politischen Streit entzogen sein und konstruktiv zur Umsetzung gebracht werden möge. Dann nämlich ist es unser aller gemeinsamer Erfolg!

Ihr
Oberbürgermeister Dr. Christoph Lung

Inhalt

1 EINLEITUNG 006
Anlass der Planung und Aufgabenstellung 008
Methodik 010

2 RAHMENBEDINGUNGEN 012
Lage im Raum 014
Trends und Megatrends 016
Übergeordnete Planungen 018
Vorhandene Planungen 024

3 BAD REICHENHALL - EIN STECKBRIEF 030
Die Stadt und ihre Bewohner 032
Wohnbauflächenbedarf 036

4 ISEK KERNSTADT - ANALYSE UND BEWERTUNG 040
Siedlungsgeschichte 042
Räumlicher und freiräumlicher Bestand 046
Baustruktur 048
Stadtstrukturtypen 050
Nutzungsstruktur 052
Verkehr 054
Bewertung Kernstadt 056

5 FACHBLICKE 064
Fachblick Freiraum und Stadtklima 066
Fachblick Mobilität und Verkehr 104
Fachblick Einzelhandel und Gewerbe 124

6 ISEK KERNSTADT - ENTWICKLUNGSLEITLINIEN 134
Leitbild für die Kernstadt 138
Projekte und Maßnahmen für die Kernstadt 154

7 VU INNENSTADT MIT KURSTADT - ANALYSE UND BEWERTUNG 184
Gebietsumgriff 186
Räumlicher Bestand 188
Haupt- und Nebengebäude 190
Baukulturelles Erbe 192
Städtebauliche Dichte 196
Geschossigkeit 198
Nutzungsstruktur 200
Gebäudezustand 202
Freiflächenstruktur 204
Versiegelte Flächen und Bodenbeläge 206

Inhalt

Mobilität und Verkehr ... 208
Planungsrechtliche Situation ... 210
Eigentumsstruktur ... 212
Fachblick Einzelhandel und Gewerbe ... 214
Bewertung Innenstadt mit Kurstadt ... 230

8 VU INNENSTADT MIT KURSTADT - LEITBILD UND RAHMENKONZEPT ... 242
Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt ... 246
Städtebauliches Rahmenkonzept ... 254
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 1 - Stadtbild und öffentlicher Raum ... 261
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 2 - Kur und Gesundheit, Tourismus und Kultur ... 281
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 3 - Wohnen, Bildung, Soziales und Freizeit ... 284
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 4 - Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgung ... 287
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 5 - Landschaft und Stadtklima, Energie und Klimaschutz ... 294
Projekte und Maßnahmen im Handlungsfeld 6 - Verkehr und Mobilität ... 299

9 VU PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG ... 306
Maßnahmen- und Kostenübersicht ... 308
Evaluation und Monitoring ... 317
Finanzierungsübersicht ... 318

10 DAS SANIERUNGSGEBIET - BEGRÜNDUNG ... 320

ANHANG
Protokoll Umsetzungsbilanz
Dokumentation Bürgerauftaktveranstaltung
Dokumentation MyPinion
Dokumentation Fachforen
Dokumentation Zukunftswerkstatt
Dokumentation Eigentümerbefragung
Dokumentation Planungswerkstätten
Dokumentation Stadtratswerkstatt
Dokumentation Bürgerabschlussinformation
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Öffentlichkeit



EINLEITUNG



1

Anlass der Planung und Aufgabenstellung

Methodik

Ausgangslage

Die Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Bad Reichenhall, im Berchtesgadener Land gelegen, blickt auf eine lange Geschichte zurück. Die verschiedenen baulichen und verkehrlichen Strukturen sowie im Besonderen der umgebende Landschaftsraum formen das Stadtbild, geben Orientierung und setzen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung. Um die Qualitäten zu sichern und kontinuierlich weiterzuentwickeln, ist Bad Reichenhall bereits seit den 1980er Jahren in der Stadtsanierung tätig und wird durch die Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern unterstützt. Um eine nachhaltige Entwicklung auch zukünftig zu gewährleisten, bedarf es einer Überprüfung der bisher definierten Entwicklungsziele sowie einer zukunftsgerechten Fortschreibung. Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Es erfüllt die Voraussetzung zur Aufnahme von Teilräumen der Stadt und einzelner Projekte in alle Städtebauförderungsprogramme des Bundes und des Landes.

Zentrale Fragestellungen

Auf der Ebene der Kernstadt (zentraler Stadtkern ohne Ortsteile) werden im vorliegenden Bericht für zentrale Themen der funktionalen und räumlichen Entwicklung die hierzu erforderlichen Strategien definiert. Hieraus sind die entsprechenden Aufgaben und Handlungsempfehlungen der zukünftigen Entwicklung der Kernstadt abgeleitet worden. Vor dem Hintergrund zentraler Ziele wie u.a. der Stärkung der Kernstadt und insbesondere der Innenstadt und Kurstadt, die Sicherung und die Weiterentwicklung der prägenden Landschaftsteile, wurden u.a. folgende Themen näher behandelt:

Image und Identität/ Stadtbild

» Erhalt und Wiederherstellung des historischen Stadtraums
» Umgang, Nutzung und Instandsetzung des Gebäudebestandes unter Beachtung stadtbildpflegerischer Belange
» Erneuerung und Gestaltung öffentlicher Straßen und Plätze unter Berücksichtigung zeitgemäßer funktionaler und gestalterischer Belange für eine hohe Aufenthaltsqualität
» Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung

Attraktive Innenstadt für Leben, Wohnen und Arbeiten

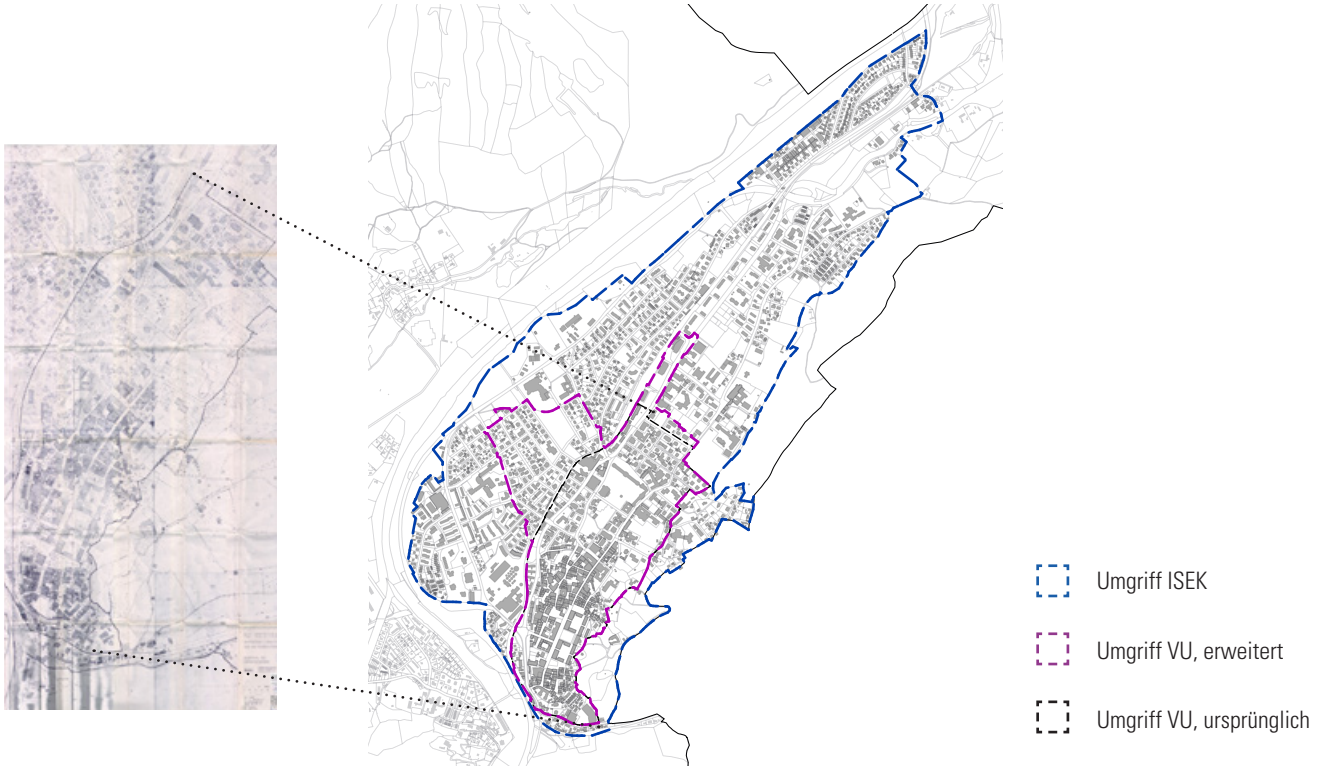
» Stärkung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt
» Nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
» Erhaltung und Qualifizierung der bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
» Innenentwicklung/ Nachverdichtung
» Schließung von Baulücken, Wiederbebauung von Brachflächen, Ausnutzung des Nachverdichtungspotentials
» Behebung städtebaulicher Missstände
» Einbeziehung von Einzelmaßnahmen wie das Areal Poststraße 32/34, Axelmannstein

Zukunftsorientierte Mobilität / Verkehr und Mobilität

» Verbesserung der Durchgängigkeit zwischen den Fußgängerzonen
» Stadtbildverträgliche Integration und Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs
» Attraktive und sichere Rad- und Fußwege

Nachhaltige Stadt/ Grün und Freiflächen/ Anpassung an den Klimawandel

» Sicherung, Aufwertung bzw. Wiederherstellung naturräumlicher und landschaftlicher Qualitäten und Vernetzung der innerstädtischen Freiflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum
» Städtebauliche klimapräventive Maßnahmen



Umgriffe ISEK und VU sowie vormaliges Sanierungsgebiet „Stadtmitte", Quelle: Sanierungssatzung aus den 1980er Jahren

Vorbereitende Untersuchungen (VU)
Der Fokus der Betrachtung liegt auf der Innenstadt mit Kurstadt. Da die Sanierungssatzung „Stadtmitte" der Stadt Bad Reichenhall bereits seit ca. 20 Jahren besteht, ist eine Neuaufstellung erforderlich. Auf Grundlage des ISEKs sollen deshalb die städtebaulichen Missstände im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB aufgezeigt und ein Vorschlag zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets erarbeitet werden.

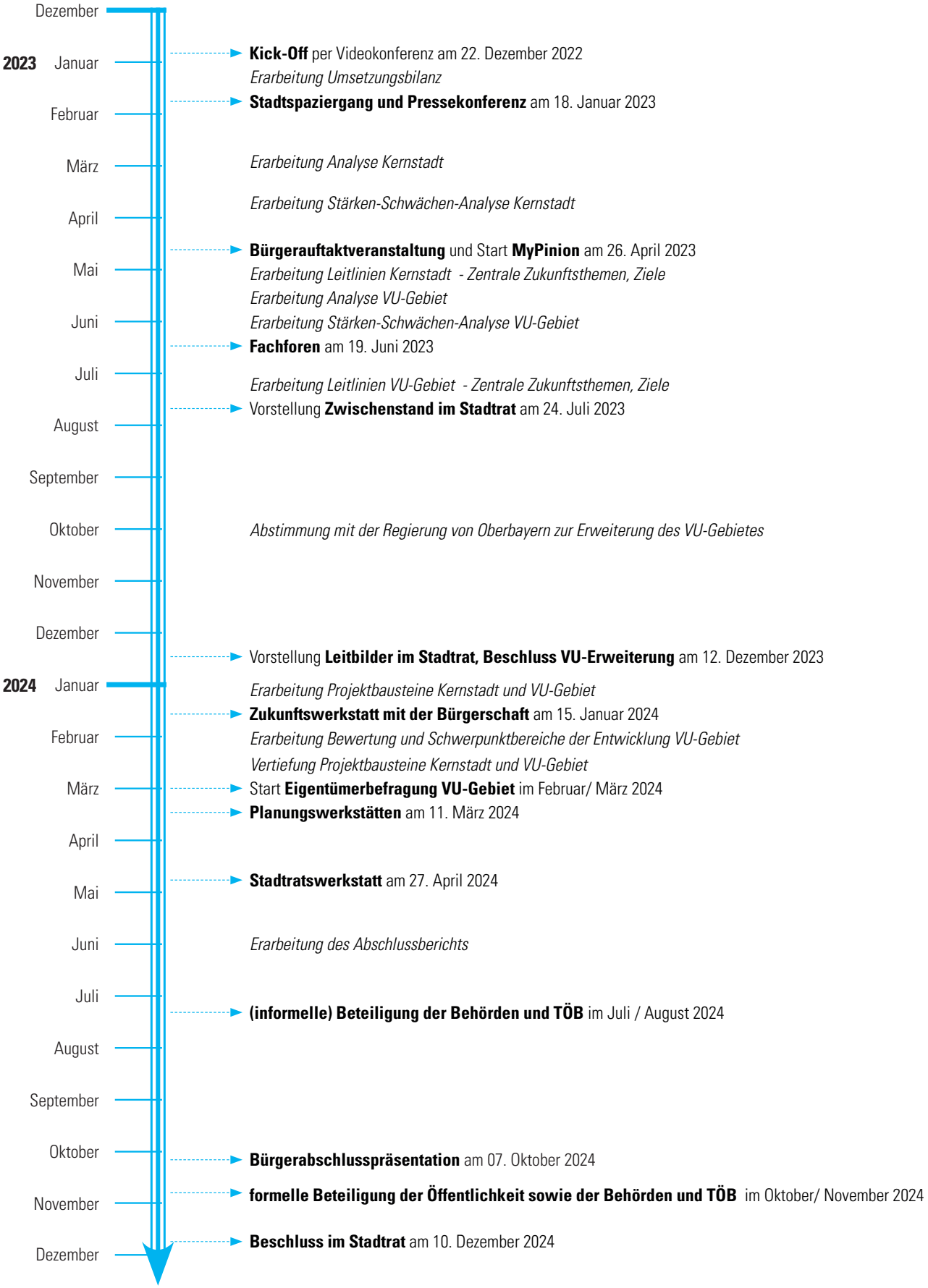
Mit der VU für die Innenstadt werden konkrete Maßnahmen für die Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufs- und Versorgungsbereich, als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensort und soziale Mitte der Stadt, als Kultur- und Bildungsstandort sowie als Kur- und Tourismusort erarbeitet. Die Erarbeitung der Konzeption gliedert sich inhaltlich in folgende Schritte:

» Grundlagenermittlung und Betrachtung des Ist-Zustands
» Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme
» Bewertung (Stärken-Schwächen-Analyse)
» Entwicklungsziele
» Rahmenplan, Handlungsfelder und Projektbausteine

Das zu Beginn der VU definierte Untersuchungsgebiet entsprach dem Umgriff aus der derzeitigen Sanierungssatzung „Stadtmitte", der gemäß den Analysen des Büros Immich aus den 1980er Jahren festgesetzt wurde.

Im Laufe des Prozesses wurde das Gebiet um die Bebauung an der Mozartstraße sowie die gesamte westliche Kurstadt und den Bereich nördlich des Bahnhofs erweitert, da dort gemäß ISEK-Analysen städtebauliche Missstände zu erwarten waren und um die typologisch der Kurstadt zuzuordnenden Bereiche gesamtheitlich mitzubetrachten.

Methodik



Meilensteine im Bearbeitungszeitraum

Interdisziplinärer Ansatz

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte in einem integrierten Gesamtkonzept erfordert naturgemäß einen interdisziplinären Arbeitsansatz. Dieser erfolgte bereits durch ein Kernteam aus den Bereichen Stadt- und Regionalplanung, Städtebau, Architektur, Geovisualisierung und Humangeographie. Planer aus den Bereichen Landschaft und Stadtklima, Einzelhandel und Wirtschaft sowie Verkehr und Mobilität betrachten das breite Spektrum der Handlungsfelder aus fachplanerischer Sicht in Form sogenannter Fachblicke. Das Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH hat daher für das ISEK Bad Reichenhall mit folgenden Kooperationspartnern zusammengearbeitet:

» WGF Landschaft GmbH, Nürnberg
» CIMA Beratung + Management GmbH, München
» PSLV Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr GmbH, München

Beteiligungskonzept

Der gesamte Prozess erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen den Planern, der Politik, örtlichen Akteuren und der Stadtverwaltung sowie im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Am 26. April 2023 und somit zu einem frühen Zeitpunkt im Projektverlauf lud die Stadt Bad Reichenhall zur Bürgerauftaktveranstaltung im Gebäude der VHS ein. Neben Informationen zum Prozess und Planungsstand hatte die Bürgerschaft die Möglichkeit Stärken und Schwächen im Stadtplan zu verorten. In einem Workshop im World-Café-Format wurden Stärken und Schwächen sowie Anregungen sortiert nach Handlungsfeldern aus Bürgersicht benannt. So wurde der „Blick von Außen" durch die Bürgersicht ergänzt.

Über das Online-Beteiligungstool MyPinion® konnten im Zeitraum vom 26. April bis 26. Mai 2023 ebenfalls Ideen und Anregungen eingebracht werden.

Im Rahmen der Fachforen, während der Konzeptionsphase, wurde durch die anwesenden Expertinnen und Experten auf Handlungserfordernisse und räumliche Handlungsschwerpunkte hingewiesen. Teilnehmende waren dabei vor allem Vertreterinnen und Vertreter von Fachstellen sowie örtliche Akteure.

In einer Zukunftswerkstatt wurde die Projektsammlung vorgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit zur Priorisierung und Ergänzung.

Die Planungswerkstätten dienten als Arbeitstermin mit der Regierung von Oberbayern, Vertretern des Stadtratgremiums, allen Fachplanern, Stadtheimatpfleger und der Verwaltung zur Diskussion des Rahmenplans und einer ersten Filterung der Projekte nach Umsetzungspriorität.

Eine Stadtratswerkstatt ermöglichte im Anschluss den Diskurs über Planungsziele und Einzelprojekte sowie deren Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit auf dem Zeitstrahl im politischen Gremium.

In einer Abschlusspräsentation wurden die Ergebnisse der Bürgerschaft öffentlich vorgestellt. Im Anschluss wurde eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.



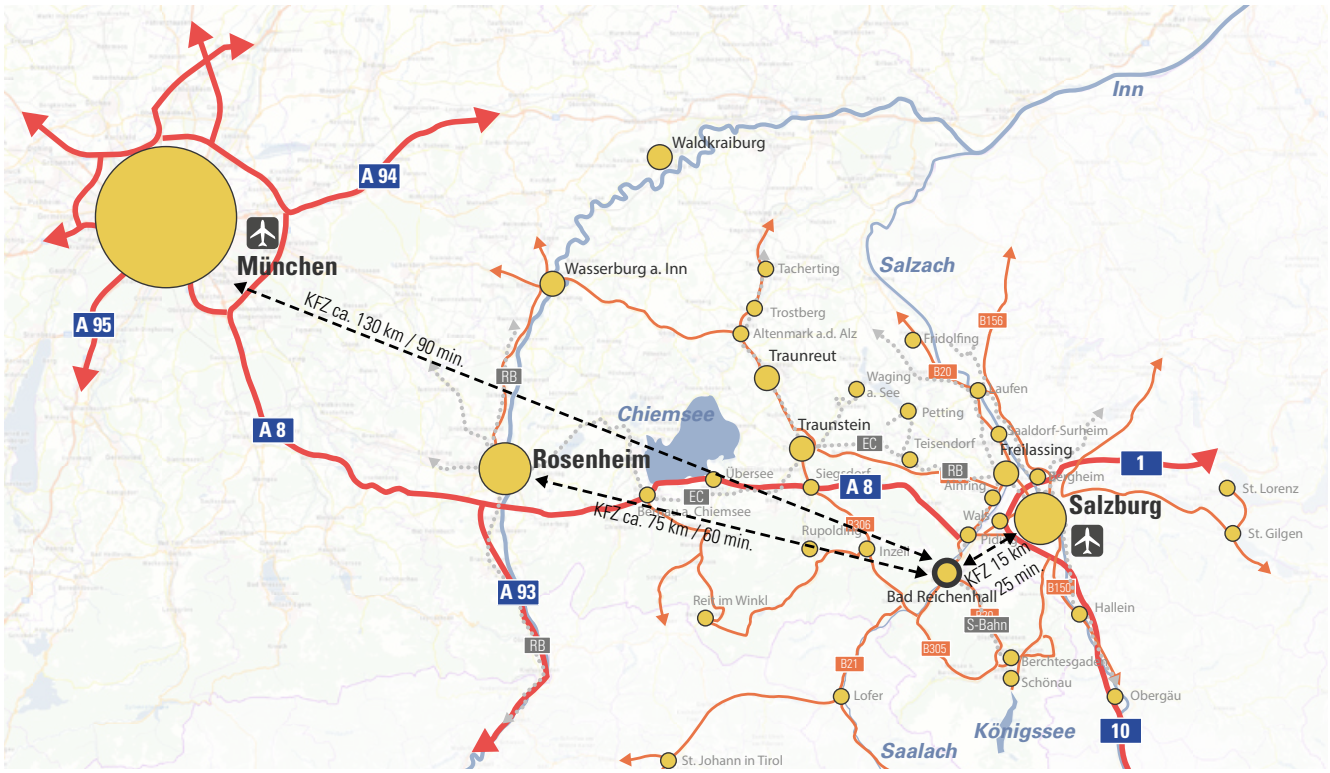
RAHMENBEDINGUNGEN



2

Lage im Raum
Trends und Megatrends
Übergeordnete Planungen
Vorhandene Planungen und Projekte

Lage im Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsraum



Lage der Stadt Bad Reichenhall im Siedlungs- und Verkehrsraum, eigene Darstellung, Quelle Grundlage: OpenStreetMap

Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Bad Reichenhall ist bayerisches Staatsbad und mit ihren 18.893 Bewohnerinnen und Bewohnern (Stand 2022, LfStat) eine Kleinstadt und die bevölkerungsreichste Kommune des oberbayerischen Landkreises Berchtesgadener Land. Der Landkreis ist laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowohl städtisch als auch dörflich geprägt.

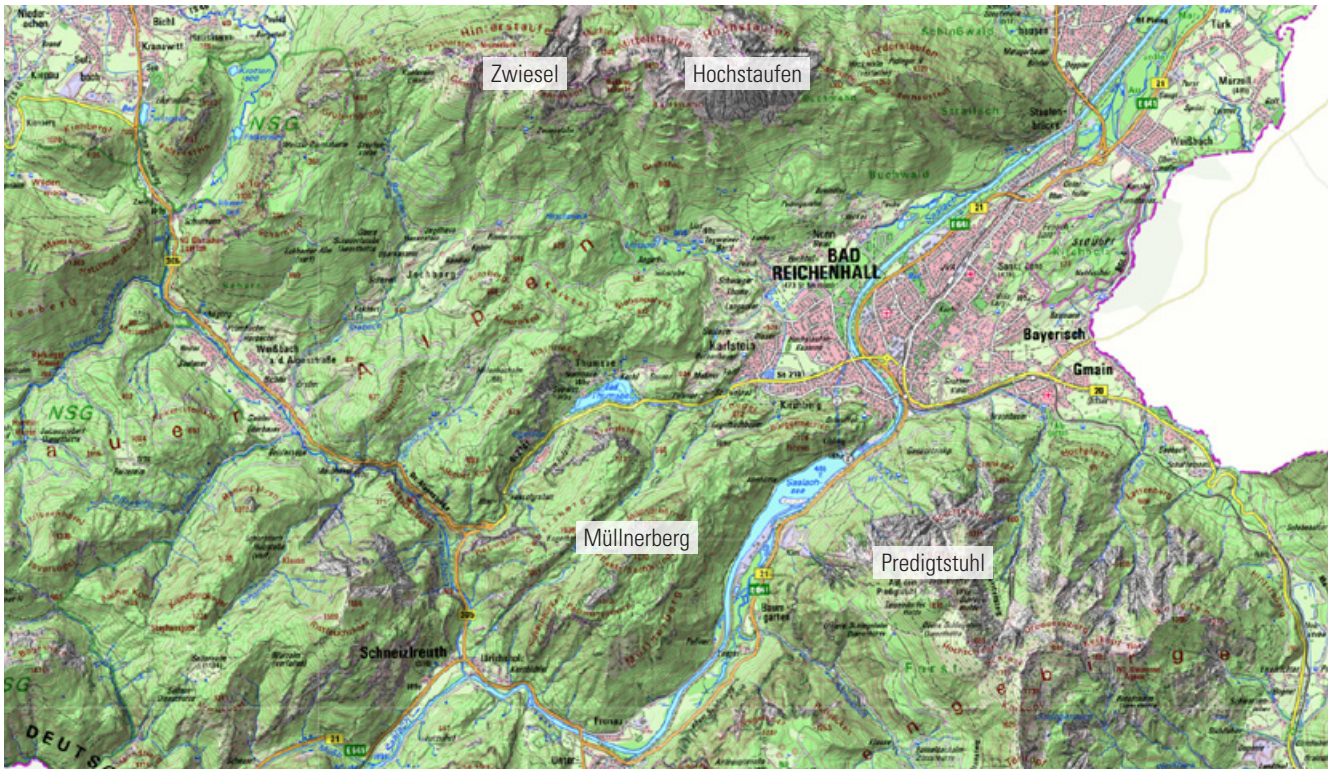
Das Stadtgebiet Bad Reichenhall grenzt im Osten direkt an das Nachbarland Österreich. Gemäß BBSR bestehen enge stadtregionale Verflechtungen mit der grenznahen Großstadt Salzburg.

Lage im Verkehrsraum

Die Bundesautobahn A8 (Europastraße 52), die sogenannte „Chiemsee-Autobahn", liegt nur 6 km nördlich des Stadtzentrums und bindet die Stadt sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz ein. Sie stellt eine wichtige europäische Verbindungsachse in Richtung München und nach Österreich dar.

Über Freilassing ist das „Kreuz Salzburg" erreichbar mit Anschluss an die österreichische Westautobahn A1 in Richtung Wien und die Tauernautobahn A10 Richtung Villach. Die im Nordosten liegende Stadt Salzburg ist nur ca. 20 km entfernt und in unter 30 Autominuten erreichbar. München im Nordwesten ist in ca. 100 Minuten (130 km) zu erreichen. Mit dem Auto sind die beiden benachbarten Oberzentren Rosenheim in ca. 60 Minuten (75 km), Traunstein in ca. 40 Minuten (30 km) und die nördlich gelegene Stadt Freilassing in ca. 20 Minuten (20 km) erreichbar.

Bad Reichenhall ist über das Eisenbahnnetz mit Freilassing im Norden und Berchtesgaden im Süden verbunden. Nach Freilassing verkehrt alle 30 Minuten eine S-Bahn, nach Berchtesgaden alle 60 Minuten. Der Bahnhof Freilassing stellt eine überregional bedeutende Anbindung am Knotenpunkt der



Topographische Karte, Quelle: Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Eisenbahnlinie München - Salzburg dar.

Internationale Flughäfen befinden sich in Salzburg, zwei Kilometer von der Staatsgrenze entfernt und in München in ca. 160 km Entfernung.

Lage im Landschaftsraum

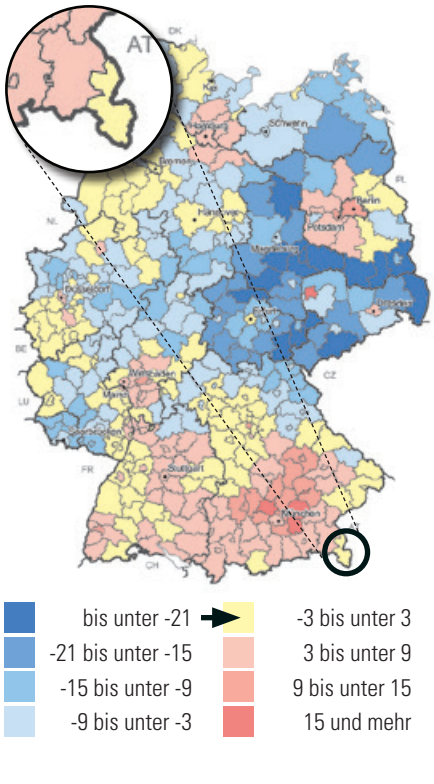
Bad Reichenhall ist Teil der Biosphärenregion Berchtesgadener Land.

Die Stadt ist auf ca. 470 m ü. NHN im Saalachtal gelegen, gerahmt von den Ausläufern der Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen. Im Norden wird das Tal durch das Doppelmassiv von Hochstaufen (1771 m) und Zwiesel (1.782 m) abgeschlossen, im Süden durch das Lattengebirge. Hochstaufen sowie der im Süden gelegene Predigtstuhl (1.613 m) gelten als die beiden Hausberge der Stadt. Auf dem Hochstaufen befindet sich das Reichenhaller Haus. Der Predigtstuhl ist durch die denkmalgeschützte Predigtstuhlbahn, der ältesten noch im Original erhaltene Großkabinenseilbahn der Welt, mit dem Stadtzentrum verbunden. Im Südwesten befindet sich der Müllnerberg zwischen Thumsee und Saalachsee. Während der Berg das Reichenhaller Stadtbild prägt, stellen die Seen beliebte Ausflugsziele dar. Durch diese besondere Lagegunst ergeben sich einzigartige Blickbeziehungen zwischen Stadt und Landschaft. Darüber hinaus bietet die Lage in einer naturräumlich attraktiven Naherholungsregion ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot, für Ortsansässige und Besucherinnen und Besucher.

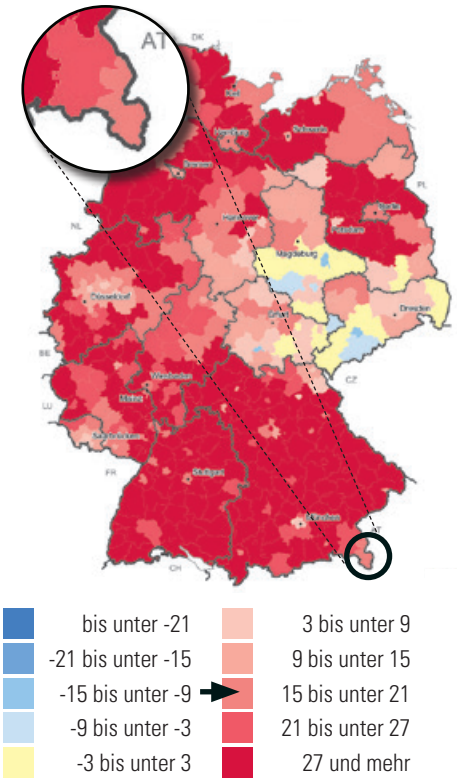
Geologie und Salz

Die Alpensole entstand vor rund 250 Mio. Jahren im Zuge der Verdunstung des Urmeers. Heute treten die Salzvorkommen am Gruttenstein in Form natürlicher Solequellen ans Tageslicht. Das Geotop „Quellenbau Bad Reichenhall" in der Alten Saline stellt das erdgeschichtliche Zeugnis dar und kann besichtigt werden.

Trends und Megatrends - Prognosen für Bad Reichenhall



Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040 in Prozent*



Veränderung der 65-Jährigen und älter 2017 bis 2040 in Prozent*

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Dazu gehören globale Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie beispielsweise die Klimaveränderung, die Globalisierung der Wirtschaft oder der demographische Wandel. Kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Folgende Megatrends sind für Bad Reichenhall von Bedeutung:

Bevölkerungsentwicklung

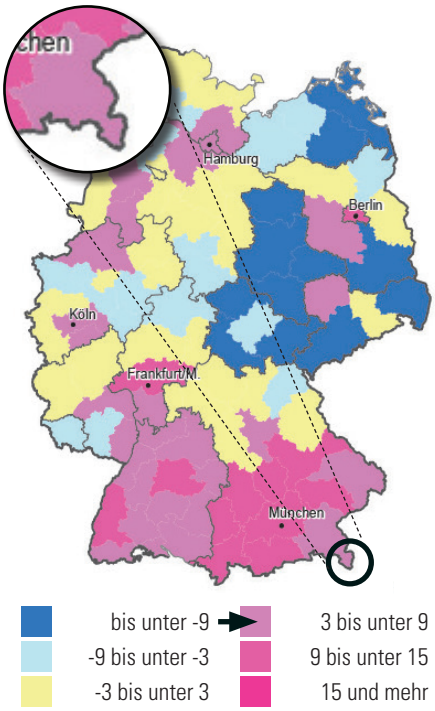
Die Bevölkerung in Deutschland wird sich langfristig stabil entwickeln. Dennoch zeigen sich dabei große regionale Unterschiede. Wanderungen bleiben ein wesentlicher Faktor für die räumlich differenzierte Bevölkerungsentwicklung. Wachstum verzeichnen eher Großstädte und ihr Umland sowie einige ländliche Regionen. Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigen für den Landkreis Berchtesgadener Land eine relativ gleichbleibende Bevölkerung (-3 bis unter 3 %).

Entwicklung der Älteren

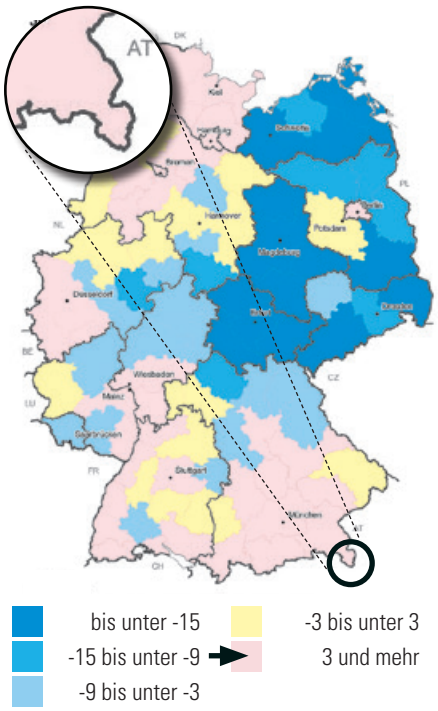
Der Anteil der 65-Jährigen und älter wird im Landkreis Berchtesgadener Land bis 2040 voraussichtlich zwischen 15 und 20 % zunehmen. Der Alterungsprozess von Regionen ist somit langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten deutlich an. Eng damit verbunden ist die bedarfsgerechte Entwicklung unterschiedlicher Angebote differenzierter Wohnformen (Zentral, barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2, etc.) und der notwendigen Infrastruktur z.B. in den Bereichen Pflege oder Mobilität.

Entwicklung der Haushalte und der Wohnflächennachfrage

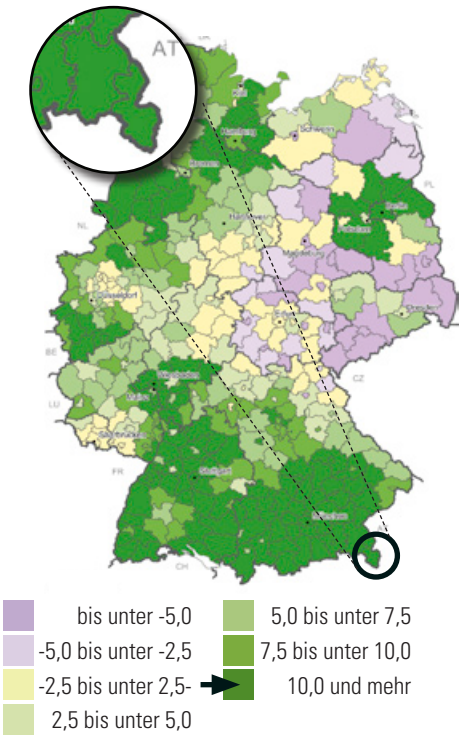
Neben der Alterung ist die Individualisierung der Bevölkerung ein weiterer Aspekt, den es zukünftig zu berücksich-



Veränderung der Zahl der Haushalte 2017 bis 2040 in Prozent*



Veränderung der Zahl der Haushalte mit 3- oder mehr Personen und mit Haushaltsvorstand unter 45 Jahren 2017 bis 2040 in Prozent*



Veränderung der Wohnflächennachfrage 2015 - 2030 in Prozent**

tigen gilt. Sichtbar wird dies bei der Betrachtung der Veränderung der privaten Haushalte. Immer mehr Menschen leben in kleinen Haushalten (Singles oder Paare), während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familien), insbesondere der jungen Familien, abnimmt. Für den Landkreis Berchtesgadener Land wird zwischen 2017 und 2040 eine Zunahme der Anzahl der kleinen Haushalte von 3 % bis unter 9 % prognostiziert.

Aber auch die Zahl der Haushalte von 3+ Personen pro Haushalt mit einem jüngeren Haushaltsvorstand entwickelt sich entgegen dem deutschlandweiten Trend positiv (+ 3 % und mehr). Das heißt, dass auch die Zahl junger Familien zunehmen wird. Damit besteht, neben dem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungsgrößen mit abgestimmten Angeboten für alte und junge Menschen, auch weiterhin eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum für Familien.

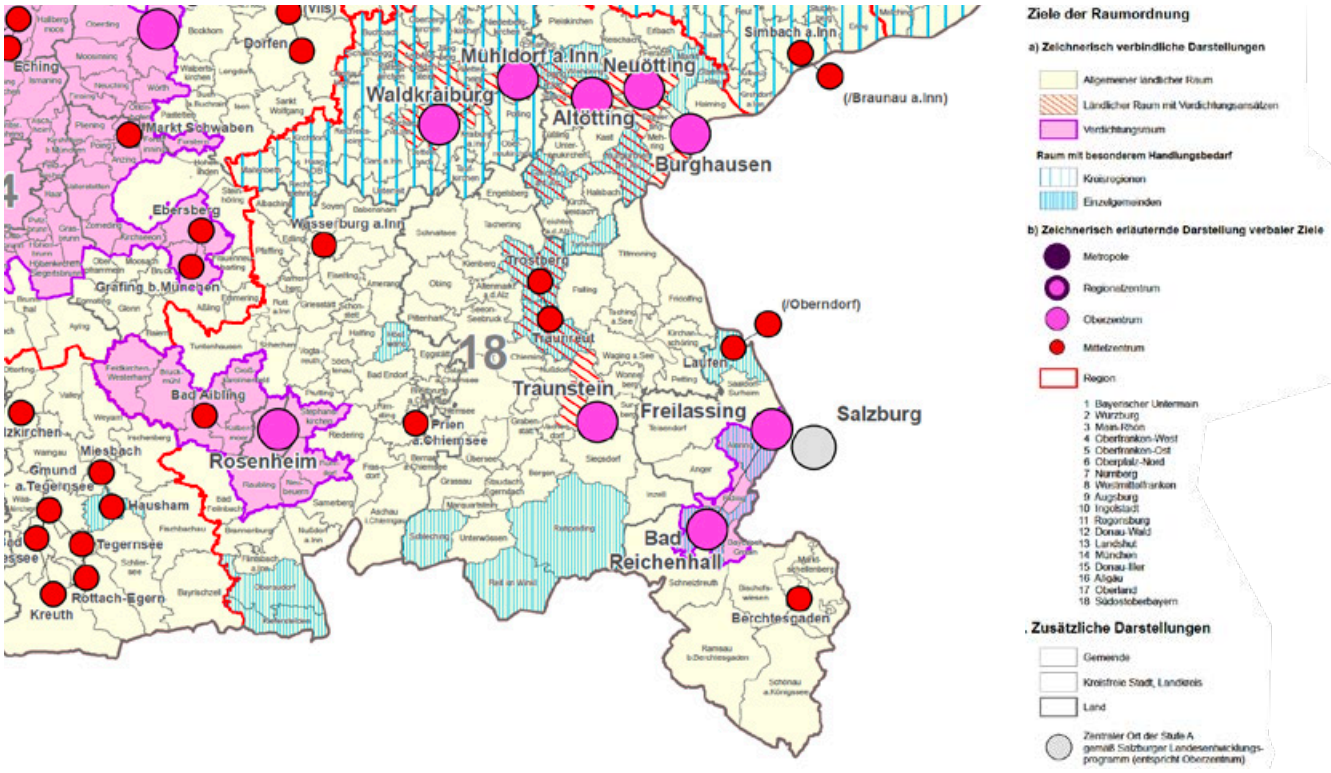
Daneben steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person, sodass mit dem Anstieg der Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf neuer Wohnbauflächen besteht. Bereits in der Wohnungsmarktprognose 2030 vom BBSR wurde eine gesteigerte Wohnflächennachfrage für den Landkreis Berchtesgadener Land von 10 % und mehr prognostiziert.

Der für den gleichen Zeitraum berechnete Neubaubedarf beläuft sich auf Bundesebene im Mittel auf 230.000 Wohnungen pro Jahr. Dieser verteilt sich auf unterschiedliche Wohnformen: Vorwiegend Geschosswohnungsbau in den Großstädten und Zentren, Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland der Städte bzw. den ländlichen Kreisen.

Trotz hohem Neubaubedarf ist vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungspolitik vorrangig eine Innenentwicklung bzw. Siedlungsarrondierung anzustreben.

Quellen BBSR:
*Die Raumordnungsprogonose 2040
**Wohnungsmarktprognose 2030

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

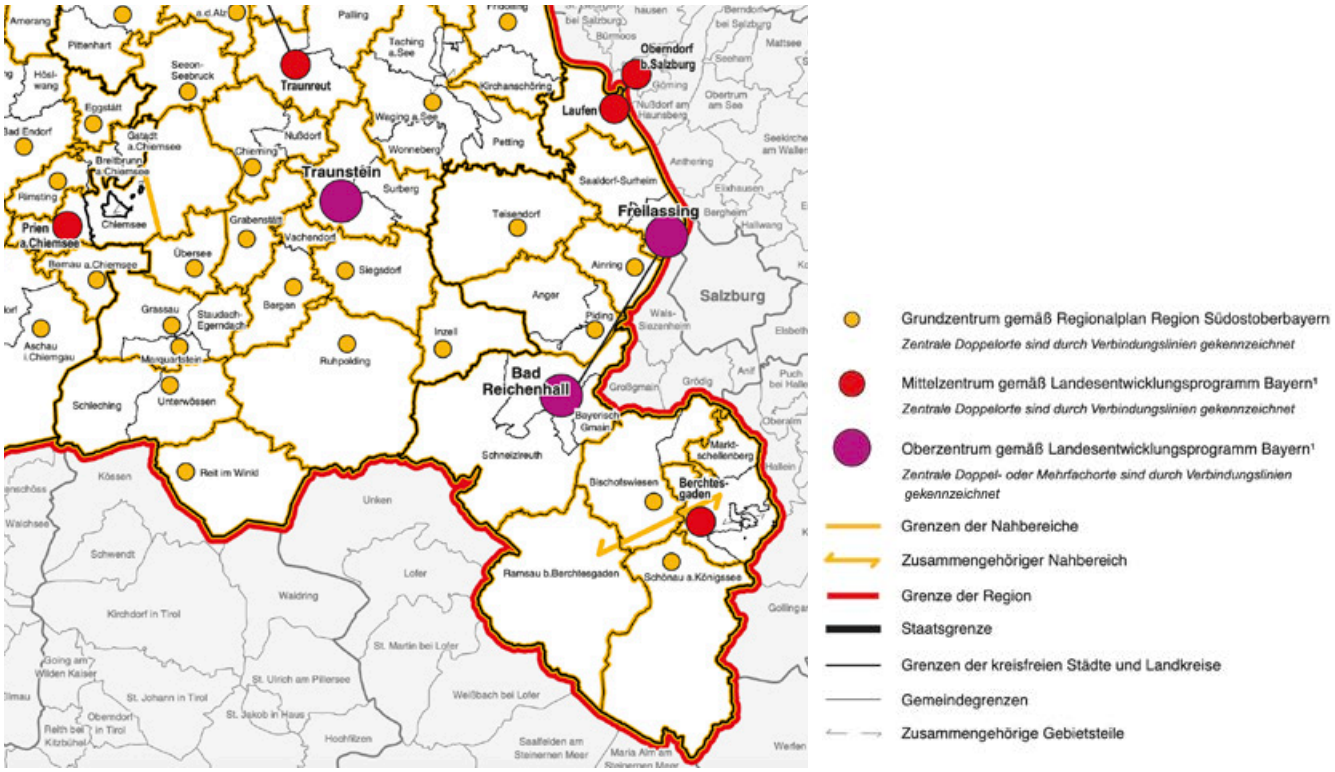


Ausschnitt Strukturkarte aus dem LEP 2023 „Anhang 2, Strukturkarte; Stand: 15. November 2022“
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; LEP Bayern

Landesentwicklungsprogramm (LEP)
Im Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2023 bildet Bad Reichenhall gemeinsam mit Freilassing ein Oberzentrum. Die beiden Städte liegen laut Strukturkarte eingebettet in einen Verdichtungsraum, umgeben von Allgemein ländlichem Raum.

Oberzentren sind i.d.R. die regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. [...]“



Ausschnitt der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte" der Region 18 Südostoberbayern, 2020, o.M
Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Regionalplan

Aus dem LEP werden die Regionalpläne entwickelt und konkretisieren dessen Festlegungen. Bad Reichenhall liegt in der bayerischen Region 18 Südostoberbayern.

Gemäß Leitbild soll die Region so weiterentwickelt werden, dass

» *„sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,*
» *die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und*
» *das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird."*

Auch die polyzentrale Struktur, die durch die Ober- und Mittelzentren gebildet wird soll zukünftig erhalten bleiben.
Der Verdichtungsraum um Bad Reichenhall und Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiter ausgebaut werden und im Zuge grenzüberschreitender Zusammenarbeit im Raum um Salzburg geeignete Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Freizeit/Erholung übernehmen.

Für Rosenheim und Bad Reichenhall – Freilassing soll der ÖPNV als integriertes Verkehrsnetz fortentwickelt und die Anbindungen an die Verdichtungsräume München und Salzburg ausgebaut werden. Gleichzeitig sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben.

Biosphärenregion Berchtesgadener Land, EuRegio



Umgriff der Biosphärenregion Berchtesgadener Land, o.M
Quelle: Landkreis/ Biosphärenregion BGL, https://www.berchtesgaden.de/kultur-geschichte/unesco-biosphaerenregion

UNESCO Biosphärenregion

Bad Reichenhall ist Teil der Biosphärenregion Berchtesgadener Land, die flächenidentisch zum Landkreis Berchtesgadener Land ist. Durch diese Auszeichnung ist die Region von der UNESCO offiziell als „Modellregion für nachhaltige Entwicklung" anerkannt.

Eine Biosphärenregion zeichnet sich durch eine besonders charakteristische und intakte Natur- und Kulturlandschaft mit einer dafür typischen biologischen Vielfalt aus. Zugleich ist sie Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Erholungsraum, steht für ein ausgewogenes Miteinander von Mensch und Natur und verfolgt das Ziel, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Region im Einklang mit der Natur voranzutreiben.

Im Rahmenkonzept der Biosphärenregion werden drei Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung definiert:

- „Natur und Landschaft": Ziel ist der Erhalt und Entwicklung der Kulturlandschaft durch nachhaltige Nutzungsformen und aktive Gestaltung sowie klassische Formen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- „Nachhaltig leben und wirtschaften": Alltägliche Handeln sollen gleichermaßen den Erhalt einer intakten Umwelt als auch einer intakten Gesellschaft bedingen und damit die Zukunftsfähigkeit der Region gewährleisten
- „Bewusstseinsbildung": Praxisnahe Vermittlung von Wissen soll Menschen zu nachhaltigem Denken und Handeln befähigen und begeistern*

*Textquelle: Dr. Peter Loreth, Verwaltungsstelle der Biosphärenregion BGL, Freilassing



Ausschnitt EuRegio-Karte Salzburg - Berchtesgadener Land - Traunstein, o.M
Quelle: EuRegio Salzburg - Berchtesgardener Land - Traunstein, http://euregio.riskommunal.net/Region/Karte

EuRegio

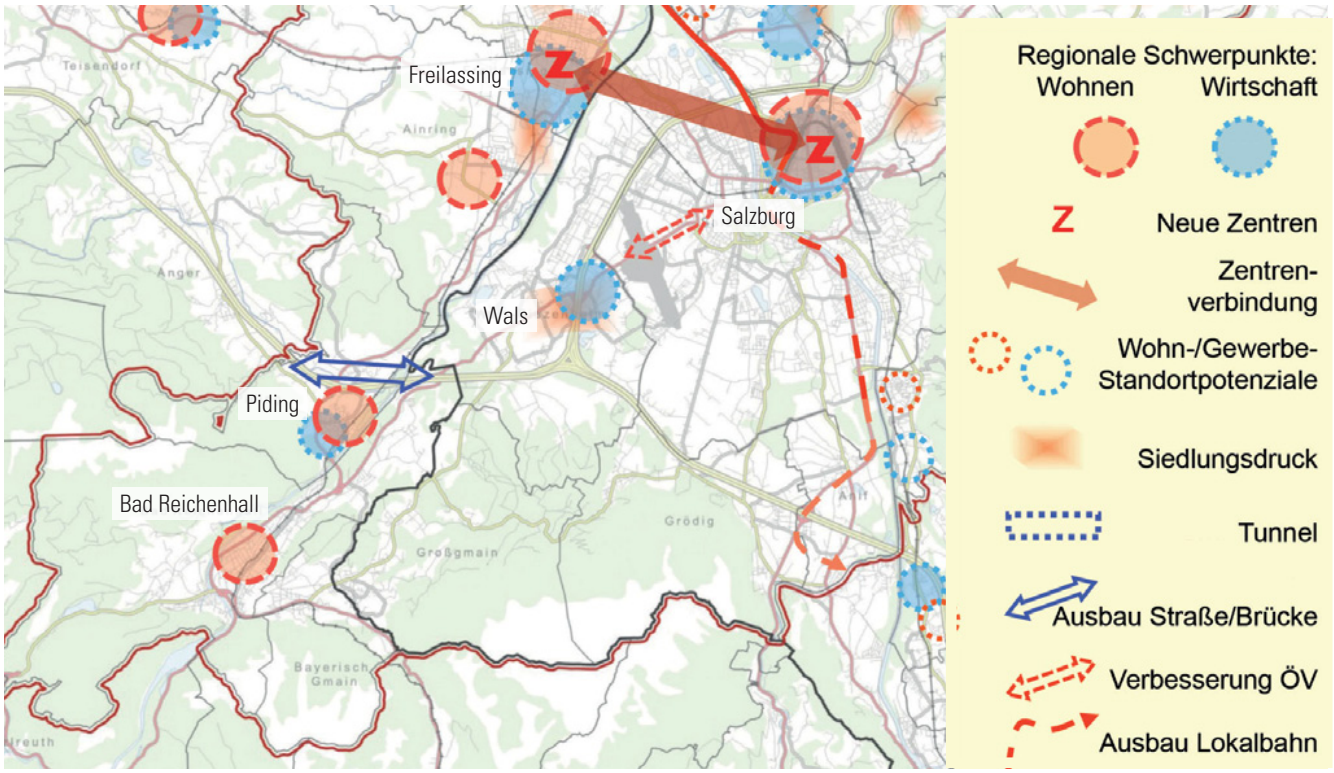
Bad Reichenhall ist Teil der EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein. Diese wurde im Mai 1995 als freiwilliger Zusammenschluss auf kommunaler Ebene gegründet und zählt heute über 100 Mitgliedsgemeinden.

„Die EuRegio initiiert, koordiniert und unterstützt Aktivitäten und Projekte, die die Zusammenarbeit und das Zusammenwachsen in der Region voranbringen sowie eine wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Verwendung der eingesetzten Ressourcen sicherstellt."

Die Aktivitäten der EuRegio orientieren sich an den im November 1997 verabschiedeten Leitvorstellungen:

» Umsetzung des Europagedankens auf regionaler Ebene
» Entwicklung der EuRegio als Arbeits- und Lebensraum für ihre Bewohner
» Ausbau der EuRegio im Wettbewerb der Wirtschaftsräume
» Entwicklung der Umwelt- und Lebensqualität in der EuRegio.

Masterplan Kernregion Salzburg



Gesamtbild der konzentrierten räuml. Entwicklung, 2011 Quelle: Masterplan Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg

Masterplan für die Kernregion Salzburg (2011)

Der „Masterplan - Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg" definiert in einem raumplanerischen Gesamtbild die wesentlichen Entwicklungsmaßnahmen für die gesamte Kernregion auf bayerischer und Salzburger Seite.

Im Rahmen des Masterplans wurden für die Themenbereiche Wohnen, Wirtschaft, Verkehr und Freiraum Projekte und Maßnahmen zugunsten einer gemeinsamen Entwicklung erarbeitet. Für Bad Reichenhall sind darin folgende Maßnahmenvorschläge aufgeführt:

Wohnen und Wirtschaft

Bad Reichenhall bildet neben Salzburg, Freilassing und Laufen-Oberndorf einen der Schwerpunkte der Wohnentwicklung.

Gemäß Masterplan ergänzt Bad Reichenhall mit Freilassing und Laufen-Oberndorf die regionale Wirtschaftsbasis um das Dienstleistungs- und Handelszentrum Salzburg.

Bad Reichenhalls Beitrag zur räumlichen Entwicklungsstrategie einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtregion liegt insbesondere im Themenfeld der „Gesunden Region":

„Gesundheitscluster/ LifeScience-Cluster Salzburg - Bad Reichenhall - Großgmain - Bayerisch Gmain entwickelt sich aus neuen/ erweiterten Kliniken, Gesundheitsdienstleistungen, und Gesundheitstourismus; Die zunehmende Kooperation regionaler Kliniken eröffnet auch gemeinsame neue Entwicklungsperspektiven; Überschneidung mit dem agrarisch geprägten Cluster (gesunde Ernährung, Bio-Landwirtschaft)"

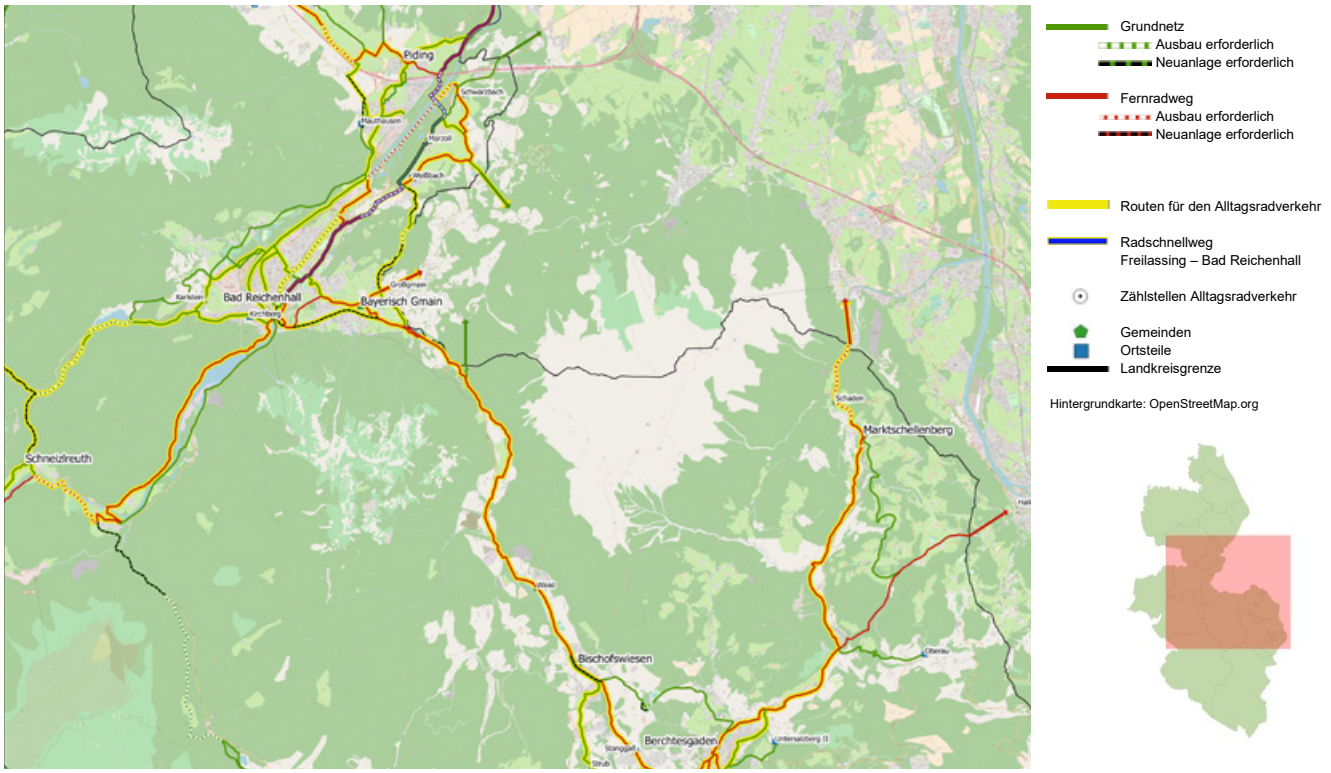
Für Bad Reichenhall mit Großgmain und Bayerisch Gmain besteht ein ausgeprägter Gesundheits- und Kurtourismus. Der Wandel vom klassischen Kur- zum Wellness-Sektor bedarf einer Veränderung der Betriebsstruktur sowie der

Weiterentwicklung und Schaffung neuer Einrichtungen. Im Gesundheitssektor besteht Kooperationspotenzial mit Salzburg: Gesundheitseinrichtungen und Kliniken, Forschung etc. Vermarktung und internationale Profilierung als Life Science Standort wird vorgeschlagen.

Landschaft und Freiraum

Integrierte Projekte für landschaftsgerechtes Einfügen und qualitativ hochwertige Freiräume sind in den Leitprojekten von Wohnen und Verkehr beschrieben. Als ein Leitprojekt wird „Landschaftsnaht Saalach" genannt (Ufergestaltung und Brücken zugunsten eines regionalen Zusammenwachsens).

Mobilitätskonzept Landkreis BGL, Flächennutzungsplan



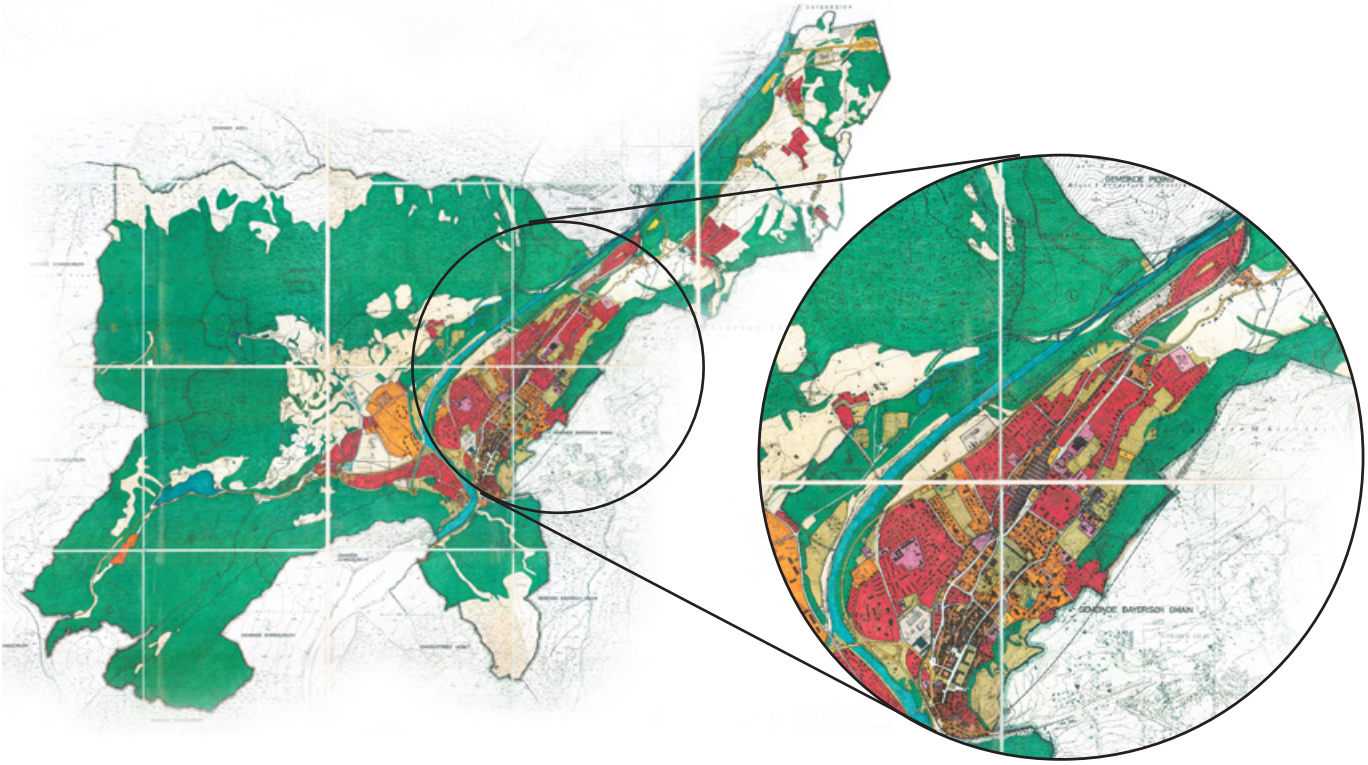
Ausschnitt Karte 5-1 Radroutennetz Ost, Quelle: Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, und Prognos AG, 2018

Mobilitätskonzept Landkreis Berchtesgadener Land (2018)

Im Rahmen des „Mobilitätskonzeptes für den Landkreis Berchtesgadener Land" aus dem Jahr 2018 wurde das Verkehrsgeschehen im Landkreis Berchtesgadener Land gutachterlich für jeden Verkehrsträger und verkehrsträgerübergreifend analysiert. Die Kommunen und Stakeholder im Landkreis wurden intensiv in die Konzepterstellung einbezogen. Entsprechend liegen Aussagen zum motorisierten Individualverkehr (MIV), dem nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV), dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und zu intermodalen Verknüpfungen vor.

Dabei wurden wichtige Pendlerströme analysiert, dies ist beispielsweise die Verbindung zwischen Piding und Bad Reichenhall. Klar wird in der Analyse auch, dass eine der zentralen Aufgaben die Steuerung des MIV ist. Ziel ist eine Verminderung von Emissionen, die Entlastung der Bevölkerung und der Gäste sowie eine Attraktivitätssteigerung der Stadt. Der Ausbau des NMIV ist ebenfalls von wichtiger Bedeutung und soll durch die Optimierung des Radwegenetzes, sowohl innerörtlich als auch überörtlich, verbessert werden. Da zwischen Bad Reichenhall und vielen Nachbargemeinden ein erhöhtes Pendleraufkommen besteht, schlägt das Mobilitätskonzept vor, auch übergemeindliche Radwege in der Planung des Alltagsradnetzes zu berücksichtigen.

Der ÖPNV wird in der Analyse als gut bewertet und der Bahnhof Bad Reichenhall als wichtiger Umsteigepunkt identifiziert.



Ausschnitt FNP Bad Reichenhall, rechtswirksam seit 1989, o.M., Quelle: Stadt Bad Reichenhall

Flächennutzungsplan (1989)

Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung unter Einbeziehung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. Die Ziele der übergeordneten Planung wie Landesentwicklungsplanung oder Regionalplanung sind darin berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan steuert darüber hinaus die verbindliche Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan wurde 1988/ 1989 erstellt und bereits mehrmals abgeändert. Er lässt erkennen, dass die Kernstadt inmitten eines Landschaftsschutzgebietes liegt und von Flächen für die Forstwirtschaft umgeben ist.

Während die Ränder der Stadt von allgemeinen Wohngebieten geprägt sind, ist die historische Altstadt als Mischgebiet und die Kurstadt als Sondergebiet ausgewiesen. Zwischen Stadtgebiet und forstwirtschaftlichen Flächen befinden sich allgemeine Grünflächen, welche auch in der gesamten Kernstadt in einer Vielzahl auftauchen.

Flächen für den Gemeinbedarf sind über die gesamte Kernstadt verteilt.

Als Gewerbegebiete sind im Untersuchungsbereich des ISEKs die Flächen der Südwestdeutschen Salzwerke AG, Flächen zwischen Loferer Straße und Saalach sowie Flächen an der Frühlingsstraße ausgewiesen.

Flächen für die Landwirtschaft befinden sich nordwestlich, angrenzend an den Ortsteil Karlstein sowie im Nordosten um den Ortsteil Marzoll.

Sanierungsgebiet „Stadtmitte“, Örtliche Planungen und Konzepte



Umgriff Sanierungssatzung 2004



1. Rupertuspark
2. Maximilianspark
3. Stadtwerke
4. Hammergrund
5. Spitalhof
6. Heilingbrunnerstraße
7. Alte Saline
8. Florianiplatz
9. Ehemaliges Gaswerk

Untersuchte Standorte für mögliche Parkplatzflächen, Quelle: VU 1987

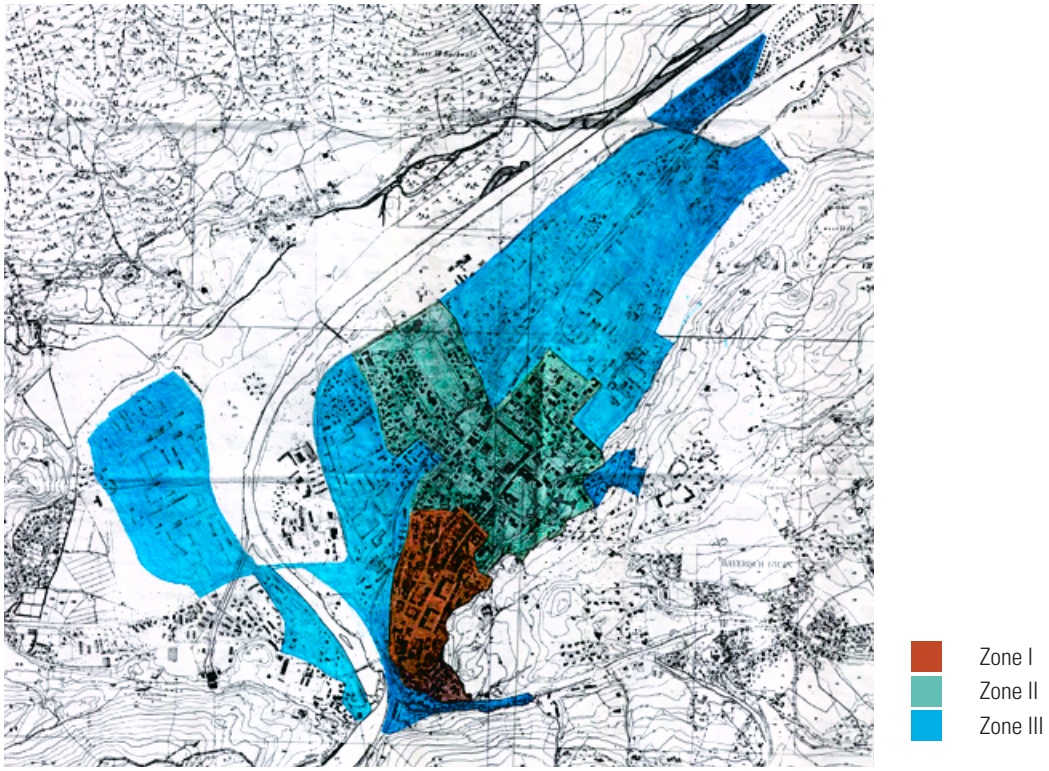
Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ (2004)
Die förmliche Festlegung des ca. 70 ha großen Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ wurde am 04.03.1992 rechtsverbindlich erlassen. Am 23.09.2004 wurde das Sanierungsgebiet erneut per Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Der Umgriff bezieht sich auf die im Lageplan des Architekturbüros Immich, Zorneding, vom 01.06.1991 abgegrenzten Grundstücke und Grundstücksteile. Die Bestandsanalyse wurde mit folgenden Worten eingeleitet:

„Jeder kennt Bad Reichenhall als bayerisches Staatsbad in schöner Landschaft mit gepflegten Kurparks, attraktiver Fußgängerzone und alten Villenvierteln mit Alleen und zahlreichen Kureinrichtungen. Trotzdem liegen im Stadtzentrum von Bad Reichenhall städtebauliche und strukturelle Probleme vor, die mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms behoben werden sollen.“

Folgende Mängel werden benannt:
» Bauliche Mängel in der Altstadt
» Verkehrsproblematik (B 20/ B 21 müssen Transitverkehr aus Österreich aufnehmen)
» Defizit an Stellplätzen

Nach den Bestandsanalysen sind u. a. Anregungen zum Generalverkehrsplan niedergeschrieben. Unterschiedliche Standorte und unbebaute Flächen für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, insbesondere von Tiefgaragen, wurden untersucht und anhand unterschiedlicher Kriterien einer Bewertung unterzogen. Für vier besonders geeignete Standorte wurden folgende Projekte vorgeschlagen:
» Tiefgarage Spitalhof
» Tiefgarage Maximilianspark (heutiger Ortenaupark)
» Parkhaus Gelände altes Gaswerk
» Tiefgarage Rupertuspark

Weitere Projektvorschläge:
» Radverkehr zulassen für ausgewählte Straßen



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift, Anlage zur Vorschrift, Quelle: Stadt Bad Reichenhall

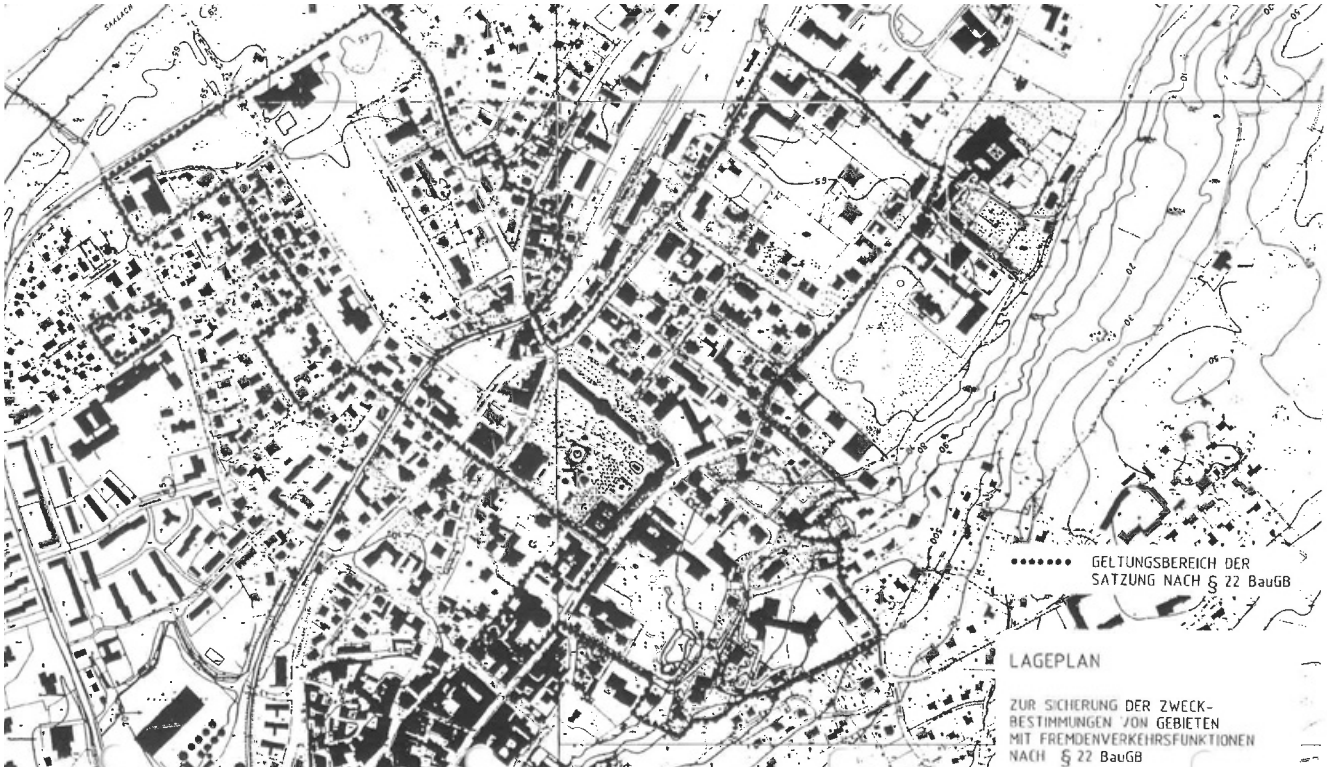
» Feinuntersuchung zur Entwicklung des Bereichs zw. Kammerbotenstraße, Salinen-/ Ludwigstraße, Kaiserplatz/ Liebigstraße und Innsbrucker Straße
» Gestaltung von Poststraße, Rathausplatz, Schachtstraße, Turnergasse und Aegidiplatz als Fußgängerzone
» Bauliche Entwicklung für das Gelände des Parkplatzes im Bereich Spitalhof
» Behebung baulicher Mängel
» Bebauungskonzept für locker bebauten Bereich zw. Liebigstraße, Bahnhof- und Wittelsbacher Str.
» Nutzungskonzept für die Alte Saline, Gestaltung der Höfe
» Untersuchung in der südlichen Altstadt, zw. Oberem Lindenplatz, Sebastianigasse und altem Gaswerk zur Verbesserung der Wohnqualität
» Neugestaltung Florianiplatz und Gruttensteingasse

Örtliche Bauvorschrift (1992)

Die Stadt Bad Reichenhall beschloss die Satzung mit der Absicht das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Es wird hierbei zwischen drei Zonen unterschieden:

» Innenstadt mit geschlossener oder halboffener Bauweise: Beibehaltung und Verbesserung der historischen Baugestaltung insbesondere in Form der Grabendächer mit straßenseitigen Giebeln und in Form der Inntalbauweise
» Kurviertel: Erhalt und zeitgemäße Übersetzung der vorherrschenden Bebauung mit Villen aus der Gründerzeit
» anschließende Baugebiete/ Wohngebiete: Beibehaltung und Vertiefung der offenen und weitgehend aufgelockerten Bauweise mit Bauformen, die der Landschaft angepasst sind. Hier wird ein Ortsbild voralpiner Prägung mit landschaftsgebundenen Bauten angestrebt.

Örtliche Planungen und Konzepte



Umgriff Geltungsbereich, Anlage zur Satzung, 1991, Quelle: Stadt Bad Reichenhall

Satzung nach § 22 BauGB (1991)
Am 15.01.1991 hat die Stadt Bad Reichenhall für die zentralen Bereiche der Kurstadt aufgrund § 22 Baugesetzbuch die Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen.

Für folgende Vorhaben im Satzungsumgriff unterliegt die Begründung oder Teilung dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB:

- Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- Wohnungserbbaurechte oder Teilerbbaurechte nach § 30 Wohnungseigentumgesetz,
- Dauerwohnrechte oder Dauernutzungsrechte nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes.



Konzept Alte Saline, Quelle: Immich, Zorneding, 2001

Städtebauliches Konzept für die Alte Saline (2001)

Die Alte Saline, zentral im Stadtgebiet Bad Reichenhalls gelegen, war 2001 Gegenstand der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Dieses durch das Architekturbüro Immich, Zorneding, aufgestellte Konzept beinhaltet insbesondere Aussagen zu Fußgängerbeziehungen, ruhendem Verkehr sowie zum städtebaulichen Umfeld.

Ziel war es die Gebäude mit Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe zu bespielen. Das Konzept wurde einige Jahre später fortgeschrieben. Inhalte waren auch hier die Fußgängerbeziehungen, der ruhende Verkehr sowie die Nutzungen. U.a. wird vorgeschlagen, durch Verbindungsbauten eine durchgehende Nord-Süd-Fußgängerverbindung zwischen den verschiedenen Gebäuden zu schaffen.

Die schmale Gehwegfläche an der Salinenstraße sollte erweitert werden, und Maßnahmen wie die Verschiebung der Buswendefläche könnten die Fußgängerfreundlichkeit verbessern. Außerdem wird eine Integration des sogenannten Beamtenstocks in die Gesamtanlage empfohlen.

Sturzflut-Risikomanagement (2023)

Im Jahr 2023 wurde ein integrales Konzept zum Sturzflutrisikomanagement fertiggestellt. Basierend auf einer Bestandsanalyse wird aufgezeigt, welche Bereiche im Stadtgebiet bei unterschiedlichen, definierten Berechnungsergebnissen überschwemmt werden. Für verschiedene Modellbereiche fand eine konzeptionelle Maßnahmenentwicklung statt. Abschließend wird eine Integrale Strategie entwickelt.



BAD REICHENHALL - EIN STECKBRIEF

3



Die Stadt und ihre Bewohner
Beschäftigte und Pendler
Wohnraumbestand
Wohnbauflächenbedarf und Flächenreserven

Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt

Die nachfolgenden Statistiken zeigen eine Momentaufnahme zu Beginn des ISEK-Prozesses und dienen der groben Orientierung bzw. Einschätzung zentraler Themen der Stadtentwicklung im weiteren Verlauf des Planungsprozesses.

Bevölkerungsentwicklung

In Bad Reichenhall leben im Jahr 2022 laut Bayerischem Landesamt für Statistik 18.893 Menschen. Die Bevölkerungsentwicklung war dabei zw. 2012 und 2022 sowohl in Bad Reichenhall als auch im Landkreis positiv. Während der Landkreis innerhalb von 10 Jahren eine Bevölkerungszunahme von ca. 6,3 % verzeichnen konnte, ist diese in Bad Reichenhall mit ca. 10,5 % fast doppelt so hoch. Für die Stadt entspricht dies einem jährlichen Wachstum von durchschnittlich 1,05 % (ca. 180 Personen).

Wanderungsbilanz

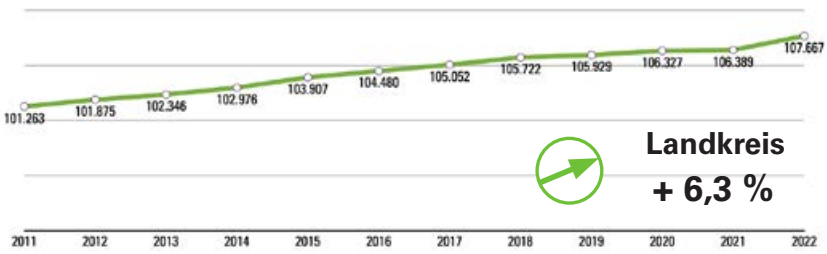
Die positive Bevölkerungsentwicklung lässt sich auf die positive Wanderungsbilanz zurückführen (mehr Zuzüge als Fortzüge). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war negativ. Auch die Wanderungsbilanz im Landkreis Berchtesgadener Land war im Betrachtungszeitraum positiv.

Bevölkerungsentwicklung - Prognose

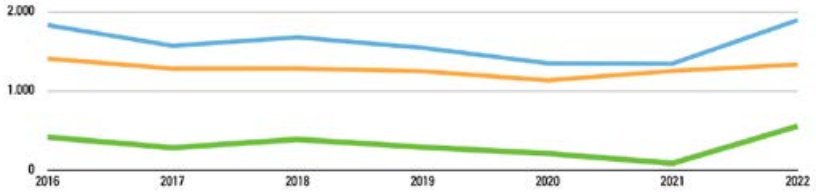
Für Bad Reichenhall wird im Betrachtungszeitraum 2022 bis 2039 mit einer Zunahme von ca. 2 % gerechnet, was ca. 350 Einwohnern entspricht.



Bevölkerungsentwicklung Bad Reichenhall 2012 - 2022*



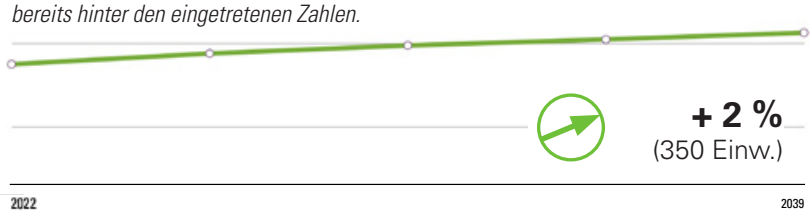
Bevölkerungsentwicklung Landkreis Berchtesgadener Land 2012 - 2022*



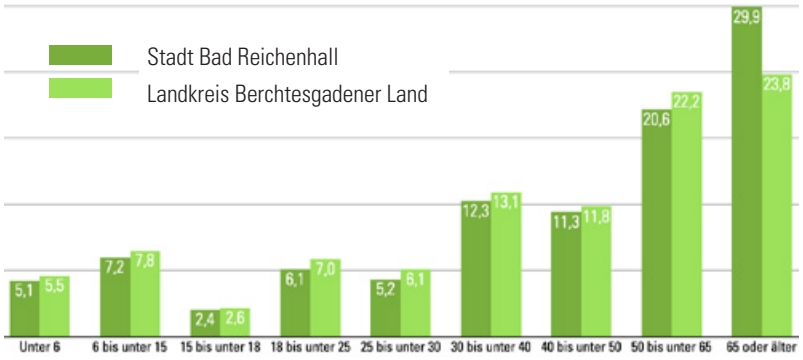
Wanderungsbewegungen Bad Reichenhall 2016 - 2022*

Zuzüge über die Gemeindegrenze
Fortzüge über die Gemeindegrenze
Bilanz

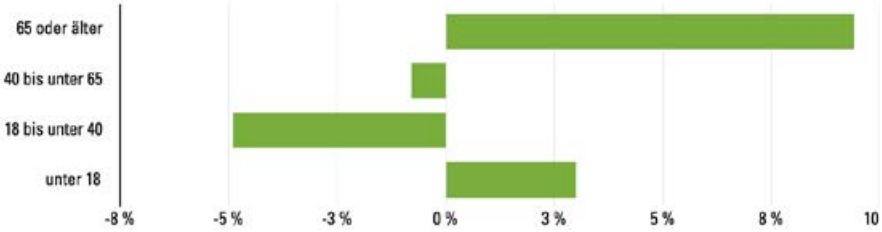
Hinweis: Die Statistik zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde übertroffen und liegt heute bereits hinter den eingetretenen Zahlen.



Bevölkerungsvorausberechnung Bad Reichenhall 2022 - 2039*



Bevölkerung nach Altersgruppen im Jahr 2022*



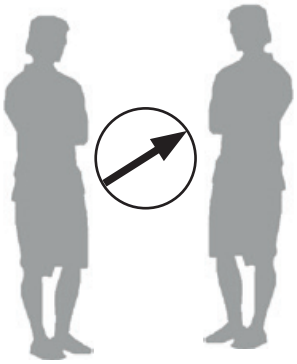
Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2022 nach Altersgruppen*

Das Durchschnittsalter* ist...

2022

48,4 Jahre

Vergleich
Landkreis BGL: 45,6
Oberbayern: 43,2
Freistaat Bayern: 44,0



2039

49,5 Jahre

Vergleich
Landkreis BGL: 46,5
Oberbayern: 44,2
Freistaat Bayern: 45,2

Veränderung des Durchschnittsalters 2039 gegenüber 2022*

*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online, Zugriff: Jan. 2023 / Aug. 2024
** Grundlage Grafiken/Werte: Demographie-Spiegel Bayern - Berechnungen für die Stadt Bad Reichenhall bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Zugriff: Januar 2023

Altersstruktur

Bereits heute weist die Stadt Bad Reichenhall einen hohen Anteil älterer Bevölkerungsgruppen auf, vor allem in der Gruppe der über 65-Jährigen. Insgesamt ist ca. die Hälfte der Bad Reichenhaller über 50 Jahre alt. Auch verglichen mit der Altersstruktur im Landkreis zeigt sich der Anteil der älteren Bevölkerung in Bad Reichenhall besonders hoch.

Altersstruktur - Prognose

Für den Zeitraum 2022 bis 2039 wird eine deutliche Zunahme der 65-Jährigen oder Ältere prognostiziert (um knapp 10 %). Gleichzeitig wird aber auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen ansteigen.

Durchschnittsalter und demographischer Wandel

Das Durchschnittsalter der Bad Reichenhaller Bevölkerung beträgt im Jahr 2022 48,4 Jahre. Damit ist es sowohl im bayernweiten Vergleich als auch im Vergleich mit dem Landkreis überdurchschnittlich hoch. Aufgrund der Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen wird das Durchschnittsalter auch künftig weiter steigen. Prognosen zufolge werden die Bewohnerinnen und Bewohner Bad Reichenhalls im Jahr 2039 durchschnittlich 49,5 Jahre alt sein. Dies entspricht einem Anstieg um 0,9 Jahre.

Beschäftigte und Pendler, Wohnraumbestand in der Gesamtstadt

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

Die neben stehenden Angaben der Bundesagentur für Arbeit bzgl. Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen beziehen sich auf die Landkreisebene. Es zeigt sich, dass die meisten Beschäftigten in den Bereichen „Krankenhäuser", „Hotels, Gasthöfe und Pensionen" und „öffentliche Verwaltung" tätig sind.

Hauptwirtschaftszweige in Bad Reichenhall sind dem Bayerischen Landesamtes für Statistik zufolge öffentliche und private Dienstleister. Im Jahr 2022 waren 3.957 und somit ca. die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig tätig.



Beschäftigte in den Top Wirtschaftszweigen im LK Berchtesgadener Land, Berichtsmonat 06/2022, Quelle: Bundesargentur für Arbeit

Pendler und Pendlersaldo

Bad Reichenhall weist ein positives Pendlersaldo von ca. 1.800 Personen auf. Dies bedeutet, dass wesentlich mehr Menschen täglich ein- als auspendeln. Die Stadt bietet mehr Arbeitsplätze als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor Ort.



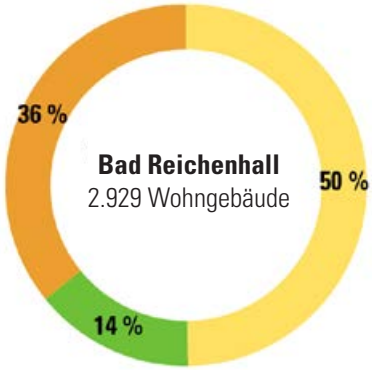
Beschäftigte am Arbeitsort
Bad Reichenhall

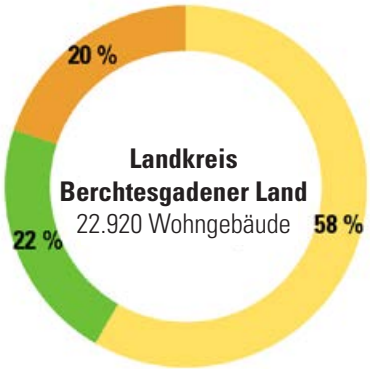
Beschäftigte am Wohnort
Bad Reichenhall

Positiver Pendlersaldo im Jahr 2022*

Wohnungen je Wohngebäude

Bad Reichenhall verfügt 2022 über 2.929 Wohngebäude und 10.760 Wohnungen. Vorherrschend im Bestand ist das Haus mit nur einer Wohneinheit: Einfamilienhäuser, Reihen- oder Doppelhäuser. Der Wert in Bad Reichenhall liegt mit 50 % geringfügig unter dem Wert auf Landkreis-Ebene (58 %). 1.052 Gebäude in Bad Reichenhall und damit 36 % haben

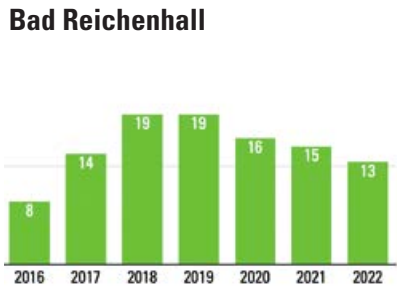




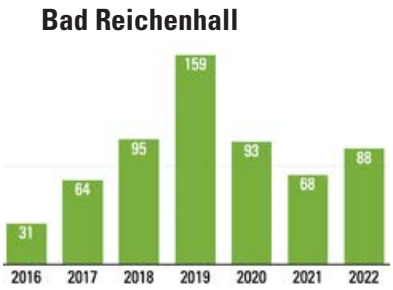


Wohngebäude nach Zahl d.Wohnungen in Bad Reichenhall, 2022*

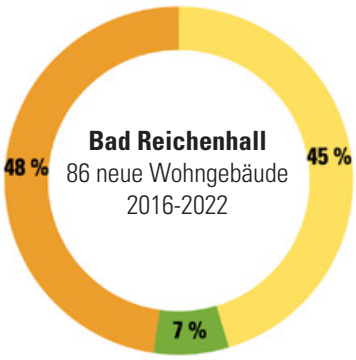
Wohngebäude nach Zahl d. Wohnungen im LK Berchtesgadener Land, 2022*



Baugenehmigungen, Wohngebäude 2016 - 2022*



Baugenehmigungen, Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden 2016 - 2022*



Relativer Anteil der neuen Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in Bad Reichenhall von 2016 - 2022*

*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online, Zugriff: Jan. 2023 / Aug. 2024

3 oder mehr Wohneinheiten; deutlich mehr als im LK Berchtesgadener Land.

Wohnungsgrößen

Für Bad Reichenhall lässt sich aus der Gesamtwohnfläche von 854.970 m^2 im Jahr 2022, der Wohnungs- und der Raumanzahl eine Wohnfläche von durchschnittliche 79,5 m^2 errechnen, sowie eine Raumanzahl von 3,7 Räumen je Wohneinheit.*

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Neue Wohneinheiten wurden im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2022 insgesamt 503 genehmigt. Fertiggestellt wurden im gleichen Zeitraum 491 Wohneinheiten, durchschnittlich 70 jährlich.

Städtische Prognose rechnen aufgrund von Bebauungsplänen und Genehmigungen nach § 34 BauGB bzw. absehbaren Bauvorhaben in den kommenden Jahren mit der Entstehung von ca. 720 neuen Wohneinheiten. Durch Umnutzung bestehender Beherbergungsgebäude sollen darüber hinaus Unterkünfte für ca. 355 Flüchtlinge entstehen.

Art der neuen Wohngebäude

Im Vergleich zum Gebäudebestand war der Anteil neuer Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen, sprich Geschosswohnungsbau, im Zeitraum 2016 bis 2021 mit 49 % recht hoch, was grundsätzlich dem Trend entspricht.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs** für die Gesamtstadt

1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Positive Bevölkerungsprognose

PROGNOSE

2022 bis 2039: **+ ca. 350 Einwohner***

2. SIEDLUNGSDICHTE UND -FLÄCHENBEDARF

BERECHNUNG

Siedlungsdichte 2022: 18.893 EW/ (215 ha Wohnbaufläche + 50 % x 55 ha gemischte Baufläche) → 77,9 EW/ha

theoretischer Siedlungsflächenbedarf 2039: 350 EW / 77,9 EW/ha → 4,5 ha

ANNAHME (FLÄCHENSPAREN)

Siedlungsdichte 2039: moderate Erhöhung der Dichte auf 85 Einwohner/ha

350 EW / 85 EW/ha → **4,1 ha**

3. HAUSHALTSGRÖSSEN (AUFLOCKERUNGSBEDARF)

ANALYSE

2018: 18.278 EW/ 9.891 WE → 1,85 EW/WE

2022: 18.893 EW/ 10.200 WE → 1,85 EW/WE

Haushaltsgrößen sind über die letzten 5 Jahre konstant geblieben. >> es lässt sich kein Auflockerungsbedarf ableiten.

BERECHNUNG

350 EW/ 1,85 EW/WE → **189 WE**

Anmerkung: Die Berechnung stellt eine überschlägige Momentaufnahme dar, auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung. Sie bedarf einer regelmäßigen Evaluierung und Abgleich mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung.

Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 1 GBestV-Bau)
Gemäß Anlage zur „Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau)" zählt die Stadt Bad Reichenhall zu den Gebieten *„in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) besonders gefährdet ist."*

1. Bevölkerungsentwicklung
Im ersten Schritt wird die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Für Bad Reichenhall prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik im Zeitraum 12/2022 bis 12/2039 eine Zunahme von ca. 350 Einwohnern.

2. Siedlungsdichte und -flächenbedarf
Die Siedlungsdichte lässt sich errechnen aus dem Verhältnis von Einwohnerzahl und Wohnbaufläche.

Es wird angenommen, dass ca. die Hälfte der gemischten Bauflächen ebenfalls dem Wohnen dient. Für Bad Reichenhall ergibt sich für das Jahr 2022 eine Siedlungsdichte von 77,9 Einwohner je Hektar. Dies würde für 2039 einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 4,5 ha bedeuten.

Aber: *„Die Siedlungsdichte ist eine wesentliche Stellschraube um Flächen zu sparen."*** Daher wird der Wert der Siedlungsdichte für die Vorausberechnung auf 85 Einwohner je Hektar leicht erhöht. Mit dem neuen Wert ergibt sich für 2039 ein Flächenbedarf von 4,1 ha.

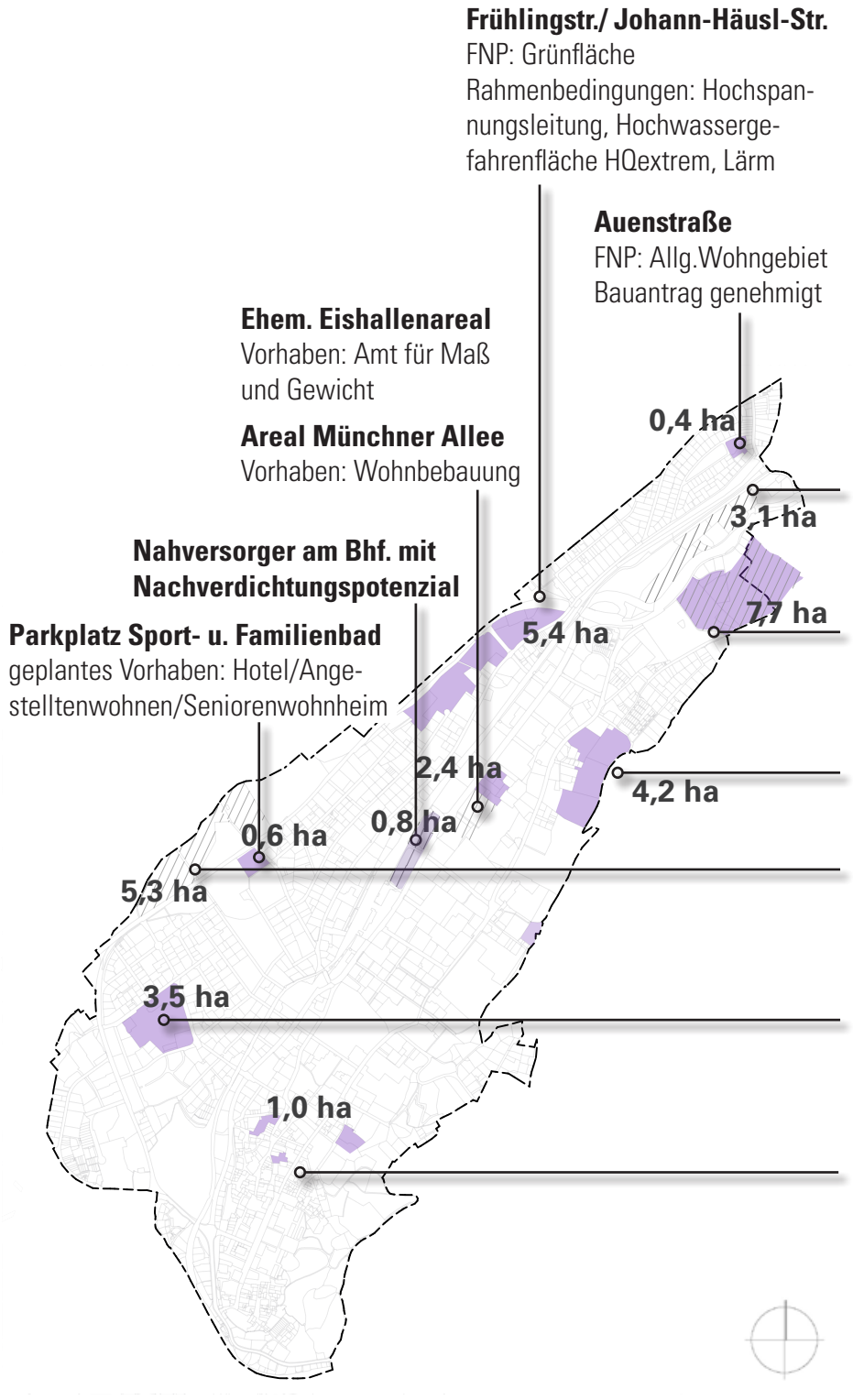
3. Haushaltsgrößen und Auflockerungsbedarf
Im dritten Schritt wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bad Reichenhall über die letzten 5 Jahre betrachtet. Obwohl sich vielerorts der Trend ablesen lässt, dass die Wohnflächenansprüche pro Einwohner steigen und die Belegungsdichte von Wohneinheiten abnimmt, hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße über die letzten Jahre in Bad Reichenhall nicht verändert.

Ein Auflockerungsbedarf wird daher nicht berücksichtigt. Der Flächenbedarf beträgt somit 4,1 ha und ca. 189 neue Wohneinheiten bei leicht erhöhter Siedlungsdichte.

WE = Wohneinheit
EW = Einwohner

*Grundlage Grafiken/Werte: Bayerischen Landesamtes für Statistik - GENESIS Online | Zugriff: Mai 2024
**Berechnungsmethode: „Checkliste zum Bedarfsnachweis", herausgegeben von der Regierung der Oberpfalz, Januar 2022

Wohnbauflächenbedarf und Flächenreserven im ISEK-Umgriff



GE Salzburger Straße
FNP: Landwirtschaft
Rahmenbedingungen: Hochwassergefahrenfl. HQextrem, Lärm
Klärungsbedarf: Anbindung

Stadtarrondierung am LRA
FNP: Landwirtschaft
Rahmenbedingungen: Frischluftschneise

Waldweg/ Kirchholzstraße
FNP: Grünfläche

Saalachauen
FNP: Grünfläche
Vorhaben: neues Kreisklinikum

Kreisklinik-Areal
Potenzialfläche nach Verlagerung des Krankenhauses (erst langfristig verfügbar)

Parkplatz Heilingbrunnerstr.

Parkplatz Forstamtstraße
in der Historie unbebaut

Brachfläche Poststraße 32/34
ehem. Deutsches Haus geplantes Vorhaben: Wohn- u. Geschäftshaus

Karte Flächenreserven | o.M.

Wohnbauflächenreserven

Da zukünftig mit einem Mehrbedarf an Wohnflächen gerechnet wird, ist es erforderlich Wohnbauflächenreserven zu identifizieren. Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2039 hat einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf bei leicht zunehmender Siedlungsdichte von ca. 4 bis 5 ha ergeben.

Über die aktuelle Flurkarte wurden größere, zusammenhängende unbebaute Grundstücke im Kernstadtbereich ermittelt. Erste Überlegungen zur Bebaubarkeit sind seitens Fachplanern und Verwaltung erfolgt. Diese gilt es im weiteren Prozess, u.a. im Zuge der Überarbeitung des FNPs, zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die unmittelbar an das Kirchholz angrenzen. Seitens Bayerischer Staatsforsten wird eine Entwicklung hier, u.a. aufgrund der Baumhöhen kritisch gesehen. Gemäß Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) sind hochwertige Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine anderweitigen Nutzung bzw. Bebauung in Anspruch zu nehmen.

potenzielle Wohnbauflächen (Summe: ca. 24 ha)

potenzielle Flächenpotenziale für Gewerbe, Gesundheitsversorgung, Verwaltung etc. (Summe: ca. 10 ha)

Insgesamt stehen der Stadt im Kernstadtbereich Baulücken von ca. 25 ha zur Verfügung, welche teilweise noch nicht erschlossen sind. Auch sind einige Flächen aufgrund bestehender Restriktionen nur teilweise nutzbar, so z.B. die Fläche an der Frühlingstraße/ Johann-Häusl-Straße aufgrund der Hochspannungsleitung.

Für manche Potenzialflächen bestehen bereits Planungen. So läuft beispielsweise für das Areal Poststraße 32/34 derzeit das Bauleitplanverfahren und für das Areal Heilingbrunnerstraße ist zeitnah eine Konzeptvergabe angedacht.

Flächenreserven im Bestand

Nachverdichtungspotenziale werden im Bereich des Großen Grundes gesehen, sowie ggf. auch im Bereich Bürgerbräuareal. Darüber hinaus besteht für den Altstadtbereich die Vermutung, dass einige Obergeschosse untergenutzt oder leerstehend sind. Diese Potenziale gilt es im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren.

Flächenreserven in den Ortsteilen

Es gilt zu prüfen ob außerhalb der Kernstadt, in den Ortsteilen weitere Baulücken vorhanden sind, für die die Erschließung möglicherweise sogar schon sichergestellt ist. Grundsätzliches Ziel ist es, einer Zersiedlung durch die Ausweisung von Wohngebieten im Außenbereich entgegen zu wirken.

Gewerbeflächenentwicklung und -reserven

Die Gewerbeflächenpotenziale in der Kernstadt sind begrenzt. Potenziale bestehen im Bereich der Mooshammerkurve, wo bereits Entwicklungen stattgefunden haben; die es zu ordnen und verkehrlich anzubinden gilt. Weitere Reserveflächen bestehen im Bereich bestehender Gewerbe an der Bundesstraße. Eine höhere Nutzungsintensität sollte hier angestrebt werden.

Mögliche Maßnahmenfelder

Neben der Generierung neuer Wohneinheiten durch Neubau werden grundsätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Teilung bestehender Wohneinheiten (um dem Bedarf an kleineren Einheiten nachzukommen)
- Sanierung untergenutzter Obergeschosse in der Altstadt
- Revitalisieren von Leerständen (ggf. auch Umnutzung leerstehender erdgeschossiger Gewerbeeinheiten zu Wohnen)
- Nachverdichtung im Bestand/ Aktivierung von Baulücken
- Aufstockung bestehender Baustrukturen



ISEK KERNSTADT - ANALYSE UND BEWERTUNG

4



Siedlungsgeschichte
Räumlicher und freiräumlicher Bestand
Baustruktur
Stadtstrukturtypen
Nutzungsstruktur
Verkehr
Bewertung Kernstadt

Von der Sole zur Kur- und Gesundheitsstadt

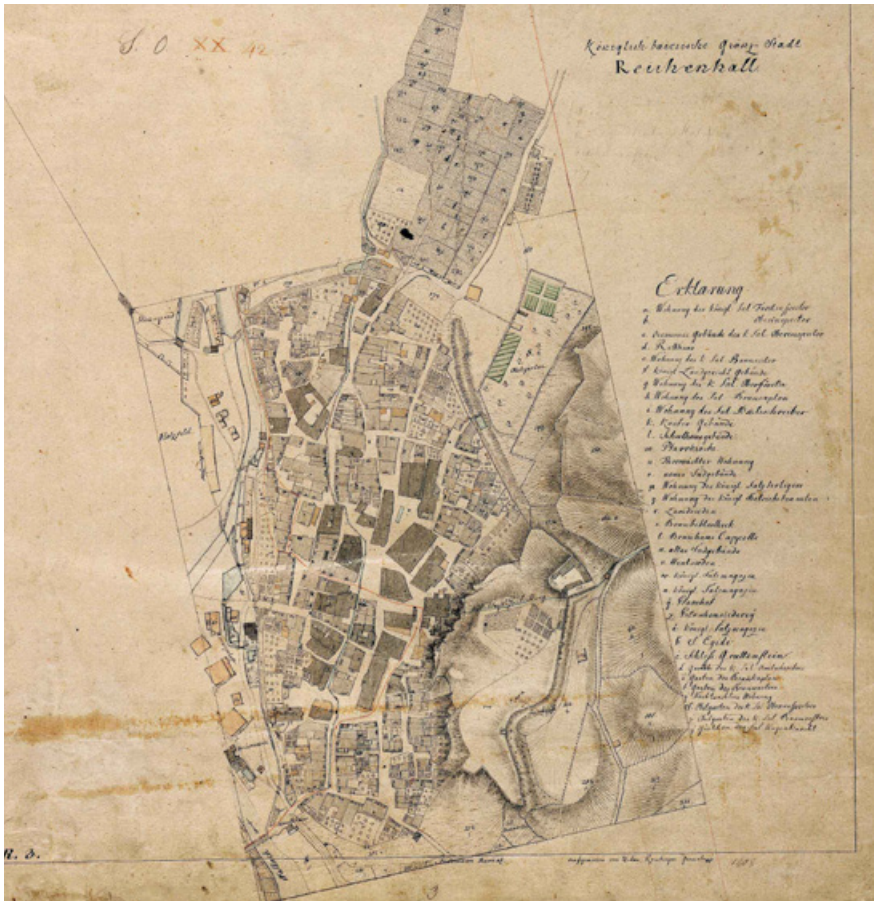
Die Gegend um Bad Reichenhall ist seit der Bronzezeit besiedelt und damit bereits seit ca. 1.800 v. Chr.*

Die Solestadt im Mittelalter

Seit dem Frühmittelalter, möglicherweise sogar schon in vorchristlicher Zeit, wurden die natürlichen Solequellen am Gruttenstein zur Gewinnung von Salz genutzt. Gemäß der Legende entdeckte der Glaubensbote St. Rupertus im Jahr 696 die verschütteten Solequellen. Bis in das Hochmittelalter gründete die wirtschaftliche Bedeutung Reichenhalls auf der örtlichen Saline; die Salzsieder erreichten hohe wirtschaftliche Macht.*

Erstmals urkundlich als „Stadt" erwähnt wurde Reichenhall im Jahr 1159. Ihren wirtschaftlichen Höhepunkt erreichte die Stadt im 12. Jahrhundert. In dieser Zeit entstanden Bauwerke, die noch heute das Stadtbild prägen - u.a. das Kloster St. Zeno, die Kirchen St. Aegidi und St. Nikolaus sowie die Stadtummauerung.*

Das nebenstehende Urkataster zeigt den mittelalterlichen Stadtgrundriss Reichenhalls, der mit seiner Bebauungsstruktur und der umgebenden Stadtbefestigung noch bis in das 19. Jahrhundert weitgehend unverändert fortbestand.



Stadtgrundriss Reichenhall 1808 (Urkataster), Quelle: Stadtarchiv



St.-Nikolaus-Kirche, ca. 1850
Quelle: Stadtarchiv



St. Zeno, Quelle: Stadtchronik



St. Zeno, 1870, Foto Franz Grainer
Quelle: Stadtarchiv



Stadtgrundriss Reichenhall 1852, nach dem gr. Stadtbrand, Quelle: Stadtarchiv



Florianiplatz mit ursprünglicher Bebauung, ca. 1900, Quelle: Stadtarchiv

Der große Stadtbrand

Das geschichtliche Ereignis, welches den historischen Stadtgrundriss nachhaltig verändert hat, war der letzte große Stadtbrand im Jahr 1834. Ausgehend von der Alten Saline breitete sich der Brand nach Norden hin aus und zerstörte die nördliche Altstadt fast vollständig. Die südliche Altstadt im Bereich der Oberen Stadt hingegen blieb weitestgehend verschont und ist noch heute in seiner Ursprünglichkeit vorhanden.*

Der Wiederaufbau der nördlichen Altstadt erfolgte im Stile der Zeit. Die Einflüsse der Inn-Salzach-Bauweise mit höherer Geschossigkeit und nur noch sehr flach geneigtem Dach werden so heute beispielsweise in der Poststraße spürbar.

„Der Wiederaufbau [...] erfolgte in großzügiger Art, beginnend mit der Neuerrichtung der Salinenanlage, womit König Ludwig I. herausragende Architekten (v. Gärtner, Ohlmüller) beauftragte." (Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

In dieser Zeit entstanden ebenfalls der Obere und Untere Lindenplatz, als Brandabstände zur Wohn- und Geschäftsbebauung. Die beiden öffentlichen Räume nördlich und südlich der Saline prägen den Stadtgrundriss bis heute.

Von der Sole zur Kur- und Gesundheitsstadt

Die Kurstadt

Bereits 1786 wurden in einem Bad im Ortsteil Kirchberg erstmals Solebäder verabreicht. Im Jahr 1846 etablierte sich dann mit dem „Curhaus Achselmannstein" das Kurwesen in Reichenhall. In diesem Zeitraum, in der Blüte als bürgerliches Weltbad, entstanden insbesondere die gründerzeitlichen Villengebäude in der sogenannten „Bädervorstadt", häufig Jugendstilvillen, sowie weitere kurstädtische Architektur, die das Bild der Stadt bis heute prägen.*

Seit dem Jahr 1890 trägt die Stadt „Bad" im Namen und seit 1899 ist sie Königlich Bayerisches Staatsbad. Kurz vor dem ersten Weltkrieg erreichte die Beliebtheit des Kurbads seinen Höhepunkt.*



Park des Kurhauses Axelmannstein um 1900, Quelle: Stadtarchiv

Zerstörung und Bedeutungsverlust während der Weltkriege

Durch den ersten Weltkrieg blieben viele zahlungskräftige Gäste fern, was für das Reichenhaller Kurwesen eine schwere Krise bedeutete. In den Folgejahren entstanden mit der Errichtung der Neuen Saline, des Kurmittelhauses und der Predigtstuhlbahn neue Stadtbausteine, die auch dem Kurwesen wieder Schwung verliehen.*

Unter der NS-Regierung verlor Bad Reichenhall seinen internationalen Gästeanteil vollständig. Ein Bombenangriff kurz vor Kriegsende führte zu einer



Luftbild Axelmannstein, ca. 1930, Quelle: Stadtarchiv

großflächigen Zerstörung.*

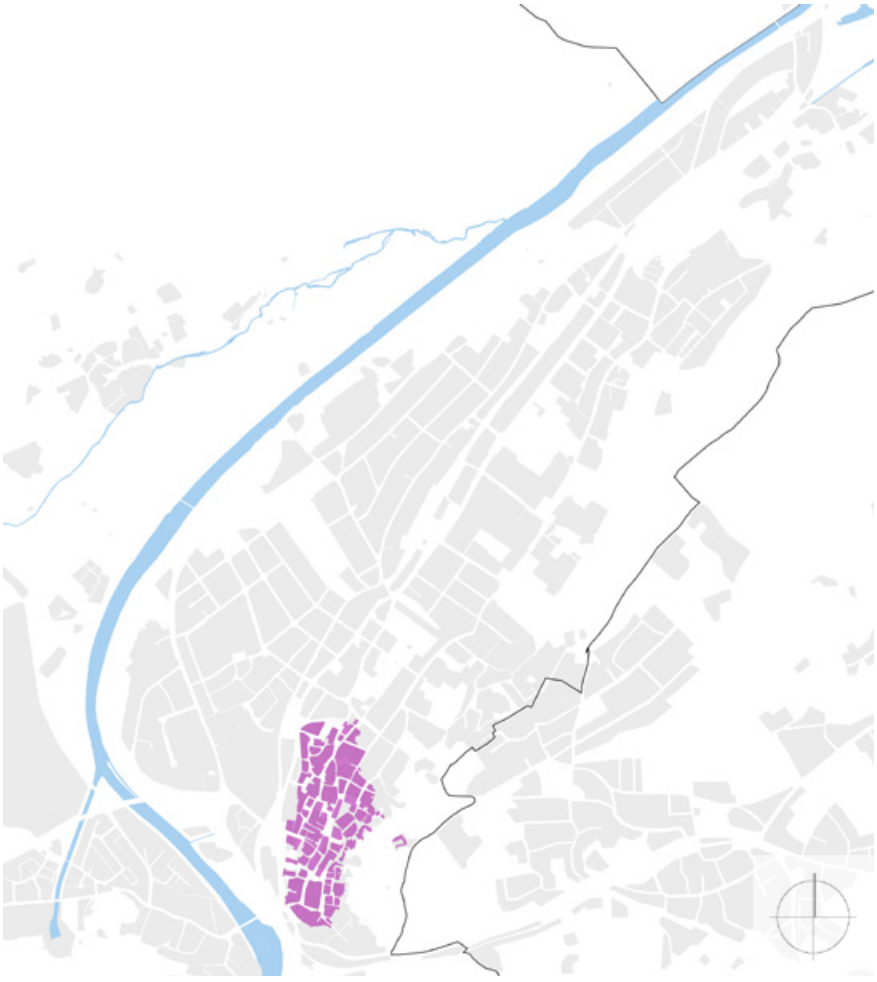
Bad Reichenhall heute

Heute blickt Bad Reichenhall auf über 150 Jahre Geschichte als Kurort zurück. Die Solestadt an der Saalach spielt insbesondere bei der Behandlung von Atemwegserkrankungen eine zentrale Rolle. Bis in das Jahr 1978 erfolgten die Eingemeindungen der Ortsteile St. Zeno, Karlstein und Marzoll.*

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Siedlungsgefüge um das mittelalterliche Reichenhall weiter ausgebreitet.

Trotz Zerstörung durch Stadtbrände und Kriege lässt sich noch heute die Geschichte und Charakteristik des historischen Reichenhalls ablesen und wird hierdurch erlebbar:

- Obere Stadt: ursprüngliche, alpenländische Bebauung
- Poststraße: Inn-Salzach-Bauweise, Klassizismus, Neurenaissance
- Kurviertel: gründerzeitliche Villen, Jugendstil
- Alte Saline: neuromantische Formensprache
- Ludwigstraße: Klassizismus



Entwicklung des Stadtgrundrisses | o.M.

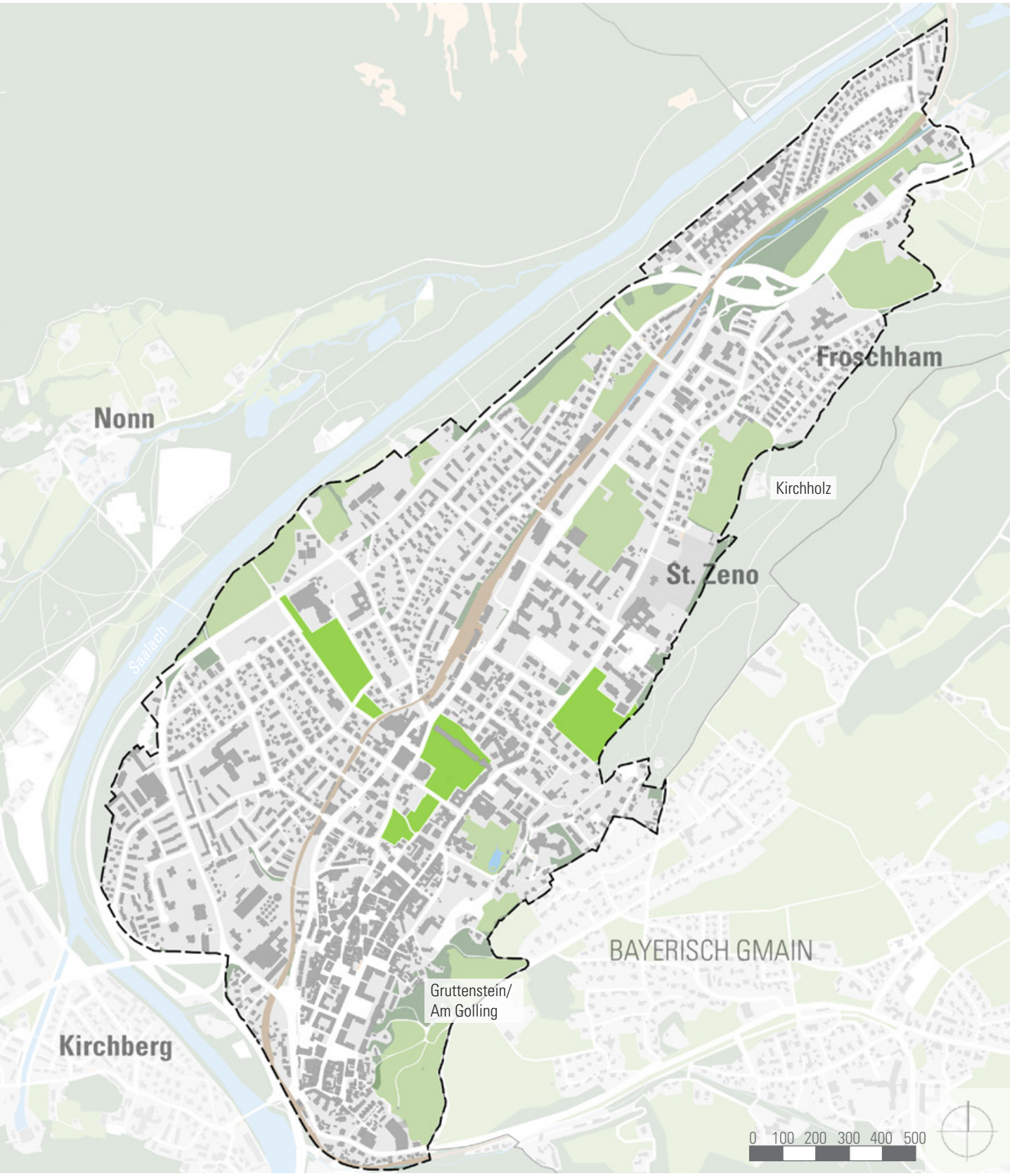
mittelalterl. Stadtgrundriss (Urkataster)

heutiger Stadtgrundriss/ Siedlungsfläche

Grenze zu den Nachbarkommunen

*Textgrundlage: Dr. Johannes Lang, Stadtarchivar Stadt Bad Reichenhall

Räumlicher und freiräumlicher Bestand



Karte Räumlicher Bestand Kernstadt | o.M.

Das ISEK-Gebiet der Stadt Bad Reichenhall umfasst den Siedlungskörper der Kernstadt, der im Süden und Westen durch die Saalachauen und im Osten durch die Hänge am Kirchholz und Gruttenstein/ Am Golling begrenzt wird.

Der Siedlungskörper der Kernstadt wird gebildet durch die dicht bebaute Altstadt, die Kurstadt sowie die angrenzenden Wohnlagen. Gewerbliche Strukturen liegen insbesondere in den Randbereichen an der Bundesstraße.

Prägend für die Bad Reichenhaller Kernstadt ist ihre naturnahe Lage, eingebettet zwischen dem Landschaftsraum der Saalach und den Hanglagen am Streitbühel und Kirchholz. Nicht nur die Saalach als oberirdisches Gewässer tangiert das Kernstadtgebiet; auch unterirdisch laufen einige Wasserläufe durch das Stadtgebiet. Ein Beispiel hierfür ist der Grabenbach.

Ebenfalls prägend sind die großflächigen innerstädtischen Parkanlagen, die insbesondere nördlich der Altstadt, im Bereich der Kurstadt, räumlich wirksam werden. Rupertuspark, der denkmalgeschützte Königliche Kurgarten, Ortenaupark und der private, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Axelmannsteingarten bilden eine Achse in Ost-West-Richtung. Der denkmalgeschützte Karlspark liegt weiter nördlich.

- Prägende Waldflächen/ Gehölzgruppen
- Vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Öffentliche Parkanlagen
- Gewässer
- Siedlungsflächen
- Bebauung
- Gleisflächen
- Erschließungsflächen/ Wege
- ISEK-Umgriff (= Kernstadt)

Baustruktur



Karte Baustruktur Kernstadt | o.M.

In der nebenstehenden Karte sticht der Bereich der nördlichen und südlichen Altstadt durch seine sehr dichte Baustruktur hervor. Die Baukörper, die teilweise in geschlossener Bauweise aneinandergereiht sind, verschwimmen zu einem Konglomerat, der die dazwischenliegenden, unbebauten Räume in Form des öffentlichen Straßenraums und seiner Platzräume als „Negative" deutlich hervortreten lässt.

Einige Baukörper sind dennoch deutlich im Stadtgrundriss der Altstadt ablesbar. Deutlich erkennbar ist die Alte Saline, die sich viel Raum nimmt und einer stringenten symmetrischen Ordnung folgend den gewachsenen mittelalterlichen Siedlungskörper zwischen Oberer und Unterer Stadt unterbricht. Unterstrichen wird ihre Präsenz und Bedeutung durch die beiden Lindenplätze, die jeweils eine großräumige Freifläche als Abstand zur dichten, kleinteiligen Umgebungsbebauung herstellen.

Die dichte Baustruktur, von der der mittelalterliche Stadtkern geprägt ist, scheint nach Norden hin abzunehmen; die Siedlungsflächen nehmen weniger Raum ein und sind durchzogen von unbebauten Flächen. Auch die Baustrukturen innerhalb der jeweiligen Siedlungsflächen weisen nach Norden und Westen hin größere Abstände zueinander auf, was auf eine aufgelockertere Bauweise hindeutet. Auffällig ist die Baustruktur entlang der Gewerkenstraße, die trotz Randlage recht dicht erscheint. Die Wohngebiete zeichnen sich vorwiegend durch Einzelgebäude aus, wobei auch Quartiere mit Gebäuderiegeln vorzufinden sind.

Auf dem Siedlungsstreifen zwischen Münchner Allee bzw. Bahnhofstraße und der Bahntrasse sind großformatigere, lineare Bebauungsstrukturen angeordnet.

Vereinzelt sind weitere größere Bauvolumen an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet angeordnet. Dies sind beispielsweise das Kreiskrankenhaus, die Therme, das Kurgastzentrum oder auch die Gewerbebauten, wie die Gebäude der neuen Saline.

Bebauung

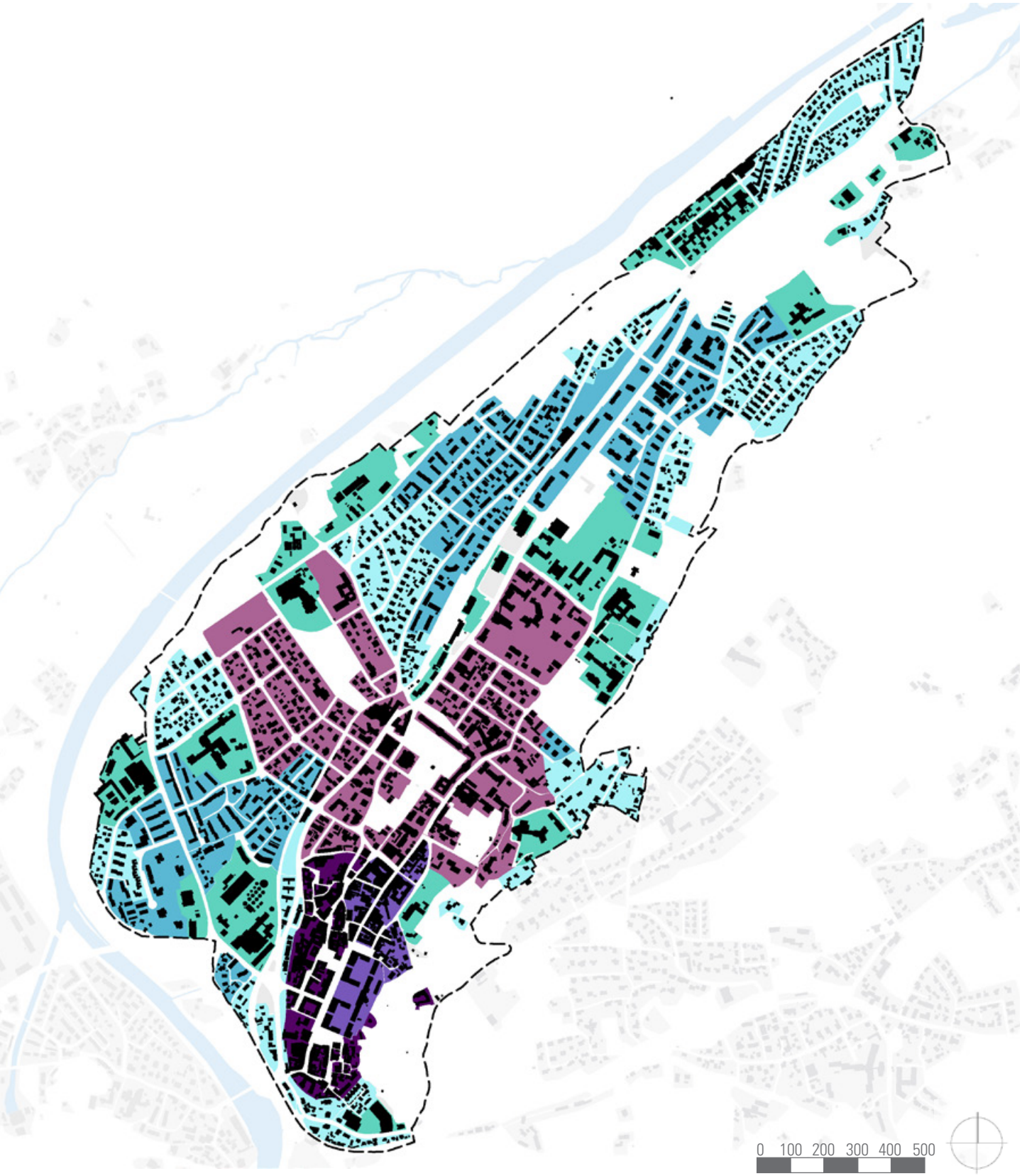
Gewässer

Siedlungsflächen

Erschließungs- und Grünflächen

ISEK-Umgriff

Stadtstrukturtypen



Karte Baustruktur Kernstadt | o.M.

Sechs Stadtstrukturtypen lassen sich in der Bad Reichenhaller Kernstadt vorfinden:

Mittelalterliche Stadt

Die mittelalterliche Altstadt ist heute noch im Bereich rund um den Florianisowie Wörgötterplatz erhalten. Hier ist eine stark verdichtete mittelalterliche Struktur vorzufinden. Diese zeichnet sich durch eine vorwiegend geschlossene Bauweise sowie eine abweichende Bauweise aus.

Altstadt nach dem großen Stadtbrand

Die Altstadt, wie sie nach dem großen Stadtbrand im Jahre 1834 im Zuge des Wiederaufbaus entstand, zeichnet sich durch ihre klassizistische Struktur aus. Hier sind vorwiegend geschlossene Bauweisen mit mehrgeschossigen Gebäuden vorzufinden. Dies betrifft den Bereich zwischen Im Angerl, Poststraße und Heilingbrunnerstraße sowie die Alte Saline.

Klassizistische Kurstadt

Im Norden und nach Westen bis zur Bundesstraße schließt die klassizistische Kurstadt an. Die Villenkolonie mit ihren Solitärbauten weist großzügige Freiräume auf.

Geschosswohnungsbau, kleinteilige Wohnbebauung und Großstrukturen

Rund um den Bereich der Bad Reichenhaller Kernstadt ordnen sich abwechselnd Geschosswohnungsbau, kleinteilige Wohnbebauung und Großstrukturen an. Der Geschosswohnungsbau befindet sich dabei vorwiegend im Bereich der Münchner Allee und Frühlingsstraße sowie um die Reichenbachstraße und zeichnet sich durch die mehrgeschossigen Zeilen-, Punkt- und Blockbauten aus.

Die kleinteilige Wohnbebauung bildet in vielen Bereichen den Übergang zwischen den verschiedenen Stadtstrukturtypen und stellt teilweise eine Verbindung in die umgebende Landschaft dar. Sie besteht aus Einfamilien-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern mit einem Gartenanteil.

Zwischen den bereits erwähnten Strukturtypen befinden sich immer wieder Großstrukturen, welche sich durch Hallenbauten oder Sonderbaukörper und eine hohe Versiegelung auszeichnen. Dies ist beispielsweise das Areal der Südwestdeutschen Salzwerke, die Kreisklinik an der Kurfürstenstraße, die RupertusTherme oder auch der Bereich rund um St. Zeno.

Mittelalterliche Altstadt
Stark verdichtete, mittelalterliche Struktur, vorwiegend geschlossen, Sonderbauten

Altstadt nach dem großen Stadtbrand
Klassizistische Struktur, mehrgeschossig, vorwiegend geschlossen

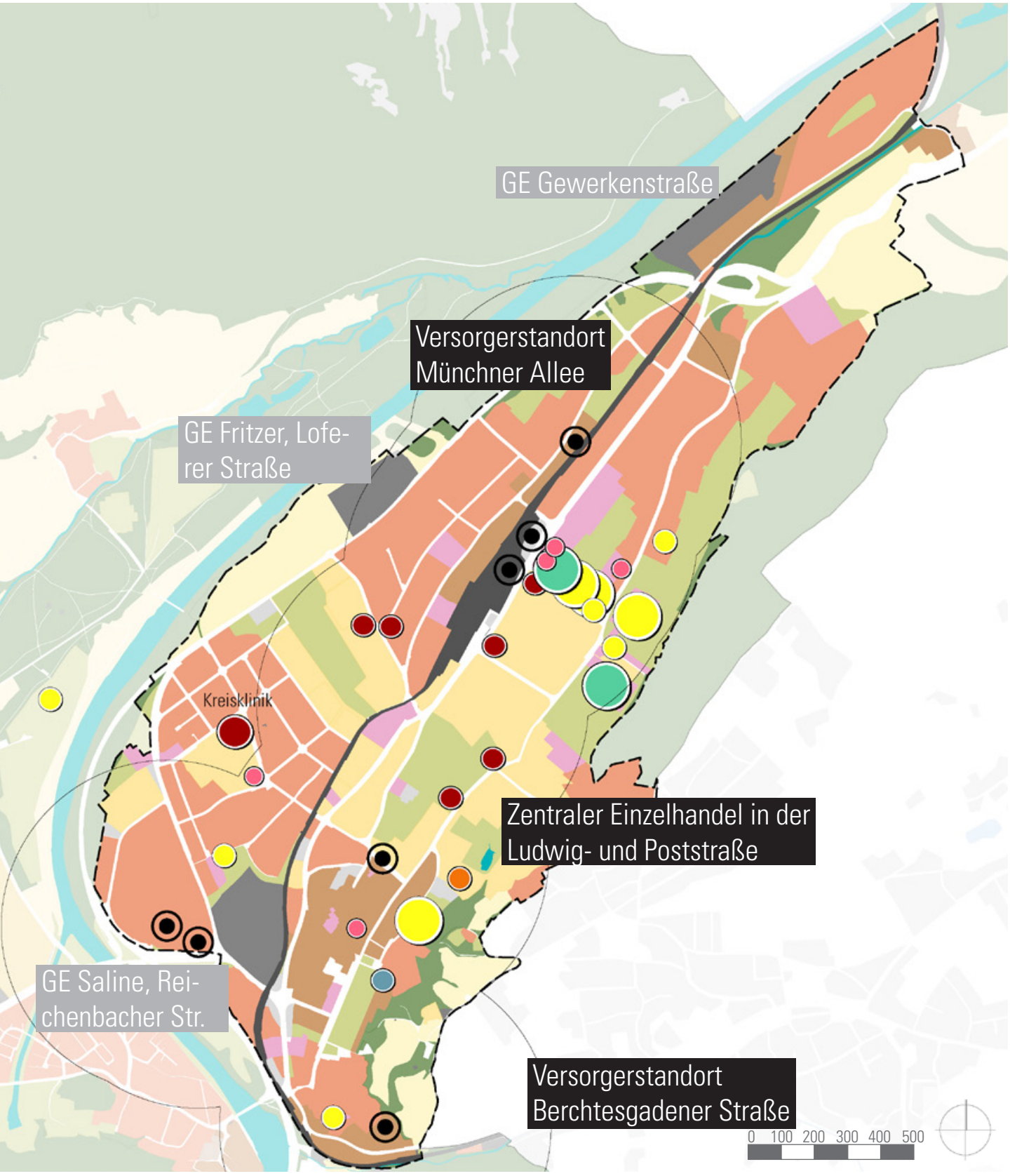
Klassizistische Kurstadt
Villenkolonie als Solitärbauten mit großzügigen Freiräumen

Geschosswohnungsbau
Mehrgeschossige Wohnungsbauten, Zeile, Punkt und Block

Kleinteilige Wohnbebauung
Einfamilien-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser mit Gartenanteil

Großstrukturen
Vorwiegend gewerbliche Hallenbauten oder Sonderbaukörper, hohe Versiegelung

Nutzungsstruktur



Karte Nutzungsstruktur Kernstadt | o.M.



Nutzungen

Die Innenstadt setzt sich aus Misch- sowie Sondergebieten zusammen und wird von allgemeinen Wohngebieten umschlossen. Auffällig ist der große Anteil der Sondergebiete, dies ist auf die Bedeutung der Stadt als Kurort zurückzuführen.

Kleinere Flächen für Forstwirtschaft sind im Süden sowie Norden vorzufinden. Als Grünflächen sind u.a. der Kur-, Rupertus- sowie Karlspark ausgewiesen.

Nahversorgung

Nahezu alle Bereiche der Kernstadt liegen in einem 500m-Einzugsbereich der Vollversorger. Lediglich der nördliche Teil der Kernstadt ist weniger gut versorgt.

Gewerbe

Grundsätzlich ist festzustellen, dass relativ wenig Gewerbe in der Bad Reichenhaller Kernstadt vorzufinden ist.

Die vorhandenen Gewerbegebiete befinden sich im Süden an der Reichenbachstraße, im Westen an der Loferer Straße sowie im Norden an der Gewerkenstraße. Die Struktur in der Gewerkenstraße ist eher kleinteilig und mischgenutzt während es sich bei den anderen beiden Standorten um reine Gewerbegebiete handelt.

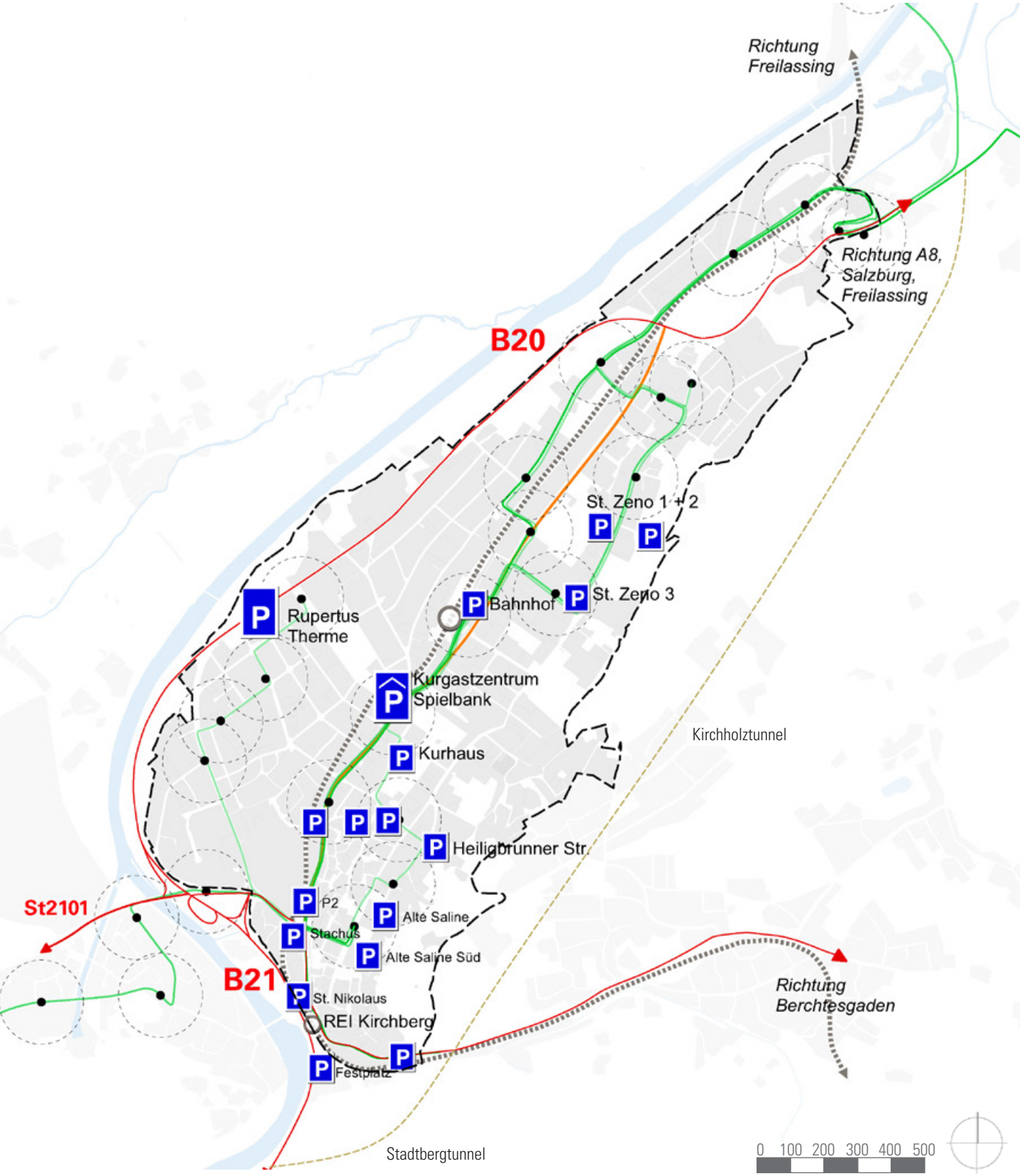
Bildungseinrichtungen

Flächen für den Gemeinbedarf sind über das gesamte Gebiet der Kernstadt verteilt. Denn auch im Bereich der Bildung nimmt die Stadt mit ihren überregionalen Angeboten sowie weiterführenden Bildungseinrichtungen eine wichtige Rolle in der Region ein. Diese sind größtenteils um die Salzburger Straße gebündelt.

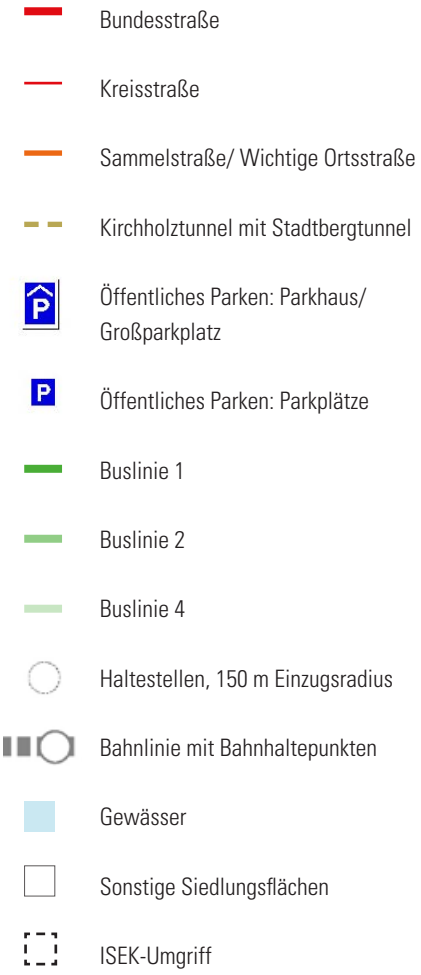
Ärztliche Versorgung

Bad Reichenhall zeichnet sich durch sein überregionales Angebot an Kliniken für die medizinische Versorgung aus, insbesondere auch bedingt durch das Kurwesen. Die Kliniken sind über das Gebiet der Innenstadt und Kurstadt verteilt. Das Kreisklinikum befindet sich derzeit im Südwesten der Kernstadt, eingebettet in die Wohnbebauung Großer Grund.

Erschließungsstruktur



Karte Verkehr Kernstadt | o.M.



Pkw-Erschließung

Im Westen und Süden der Kernstadt verläuft mit der B20 sowie B21 die Stadtumfahrung. Im Norden führt sie in Richtung A8, Salzburg sowie Freilassing, im Süden Richtung Berchtesgaden.

Die Münchner Allee mit Bahnhofs-, Wittelsbacher- und Innsbrucker Straße bildet die Hauptverkehrsachse der Innenstadt und verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Der Bundesverkehrsregelplan sieht langfristig zur Entlastung der Bad Reichenhaller Kernstadt die Realisierung des Kirchholztunnels mit Stadtbergtunnel vor.

Öffentliches Parken ist über den gesamten Innenstadtbereich verteilt sowie an der RupertusTherme zu finden.

Bahn

Die Bahnlinie verläuft mittig durch den Siedlungskörper. Der Bahnhof liegt dabei sehr zentral. Ein weiterer Haltepunkt befindet sich im Süden (Kirchberg). Nach Salzburg besteht eine s-bahn-ähnliche Verbindung.

Bus

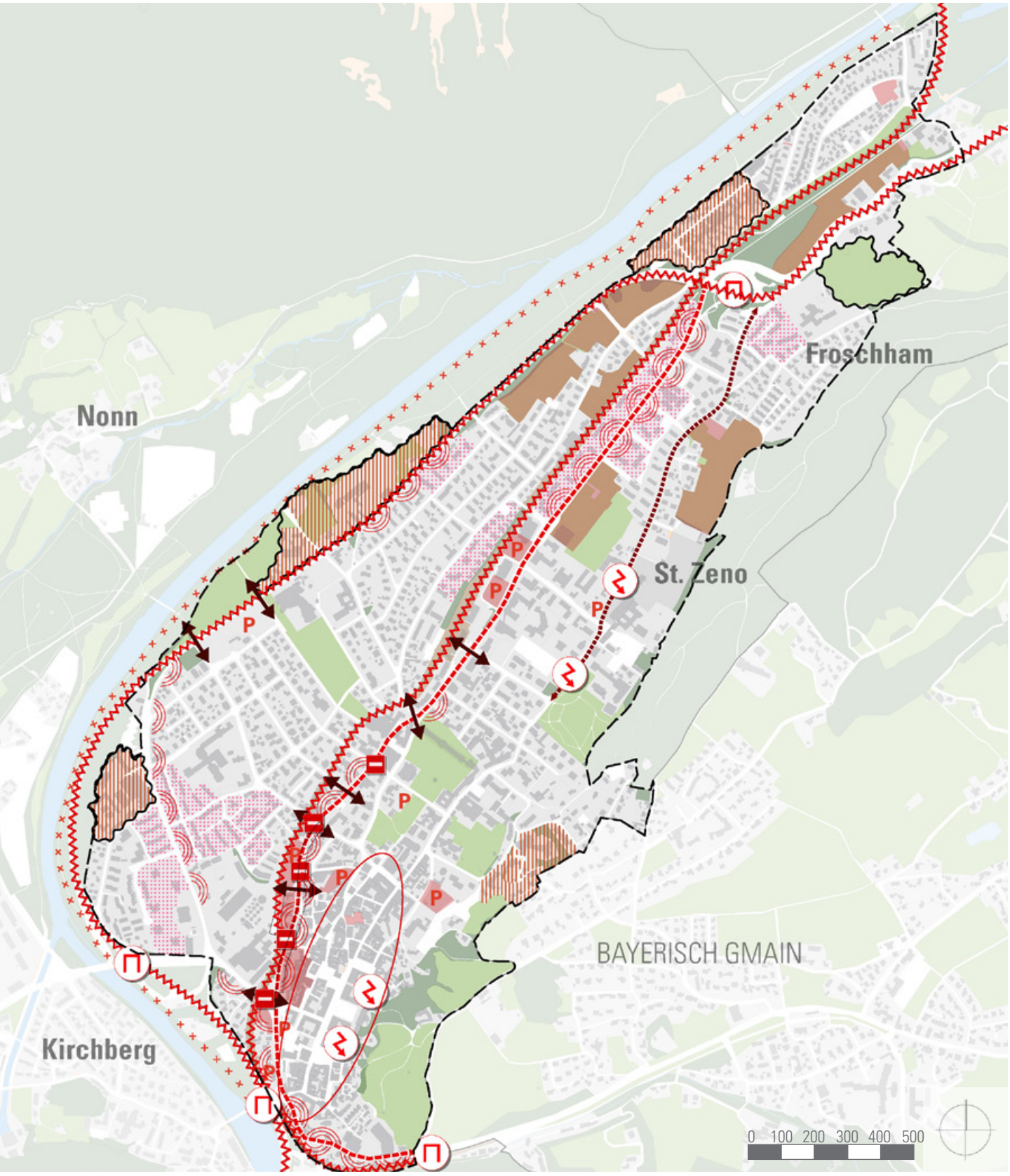
Der zentrale Busbahnhof gliedert nördlich an den Bahnhofsvorplatz an. Die Buslinien 1,2 und 4 verlaufen durch das Gebiet der Kernstadt, decken, ausgehend von einem 150 m Einzugsradius, dabei jedoch nur einen Teilbereich dieser ab.

Die Regionalbuslinien (180, 260, 829, 841, 9526) haben neben der Bahnlinie und den Stadtbuslinien eine zentrale Funktion der ÖPNV-Erschließung inne. So ergänzen sich die Linien 180 und 260 zu einer annähernd halbstündlichen Busverbindung in Richtung Salzburger Innenstadt und Salzburg Airport. Die Linie 841 verlängert die S3 in Richtung Berchtesgaden/ Königsee und sorgt gemeinsam mit der S4 für einen Halbstundentakt in Richtung Berchtesgaden. Die Linien 829 und 9526 sind Bus-Hauptlinien in Richtung Anger / Teisendorf bzw. Inzell / Traunstein (Textquelle: LRA Berchtesgadener Land).

Busse der Tagestouristen

Die Touristenbussen halten zum Ausstieg derzeit vor dem Beamtenstock, auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Saline. Das Einsteigen erfolgt im Bereich des Kurhauses.

Schwächen



Karte Schwächen Kernstadt | o.M.

Räumlich

- Undefinierte Eingänge in die Kernstadt
- Unattraktive und verkehrsbezogen gestaltete Innenstadteingänge (Altstadt und Kurstadt)
- Räumliche Barriere/ Trennwirkung Bahn
- Defizite in Funktion und Gestaltung innerstädtischer Hauptverkehrsachsen
- Organisationsdefizite innerstädt. Straßen
- Defizite in der Adressbildung

Funktional

- Wohnquartiere mit Defiziten (Gebäudebestand und Freiräume)
- Verkehrsbelastete Wohnlagen
- Untergenutzte Flächen und Brachen
- Diffuse städtebauliche Bereiche
- Nutzungskonflikt
- Unattraktive Verknüpfungen und Übergänge
- Saalachufer eingeschränkt zugänglich/ nutzbar
- Monofunktionale Nutzung von Parkpl.
- Hohe Bebauungsdichte u. Hitze-Hotspot

Im Kernstadtbereich konzentrieren sich die Schwächen auf die verkehrlich geprägten Achsen der Bundesstraßen sowie der Stadtdurchfahrt.

Räumliche Schwächen

Die Eingangsbereiche in die Kernstadt wirken räumlich und gestalterisch sehr verkehrsbezogen und werden daher als undefinierte und nicht angemessene Räume in die Innenstadt bewertet. Dies betrifft insbesondere die Abzweigungen von der Innsbrucker Straße, u.a. in die Kammerbotenstraße, Kanalstraße/ Wörgötterplatz und Im Angerl. Die Stadtdurchfahrt an sich weist in zentralen Bereichen ein gestalterisches Defizit auf, welches sich negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Bundesstraße und Bahntrasse bilden räumliche Barrieren und erschweren die Verknüpfungen zwischen der Saalach zur Kurstadt sowie zur Innenstadt.

Die meisten gewerblich genutzten Gebiete weisen räumliche und gestalterische Defizite in der Adressbildung, d.h. im Bereich der öffentlichen Räume und Freiflächen und in der Gestaltung der Gebäude, auf. Dies betrifft insbesondere die gewerblichen Bereiche an der Bundesstraße sowie den Standort nördlich des Landratsamtes.

Funktionale Schwächen

Vor allem die Wohnlagen entlang der Verkehrsachsen sind durch Verkehr und Lärm belastet, was die Wohnqualität dort erheblich einschränkt. Funktionsverluste und Defizite finden sich vor allem in den Bereichen der Siedlung Großer Grund, nördlich des Bahnhofs sowie in Froschham.

Neben diffusen städtebaulichen Bereichen, die häufig im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen verortet werden können, fallen untergenutzte Flächen und Brachen negativ auf. Auch das nur eingeschränkt zugängliche Saalachufer in diesem Bereich wird als Schwäche bewertet.

Innerstädtische Nutzungskonflikte bestehen u.a. im Bereich der Innenhöfe der Alten Saline (Parkplatz vs. Aufenthaltsqualität) sowie verkehrlich entlang der Salzburger Straße, wo Forderungen nach einem sicheren Schulweg dem hohen Verkehrsaufkommen elterlicher Hol- und Bringdienste und dem Parkdruck gegenüberstehen.

Die vorhandenen Parkplatzflächen sind lediglich monofunktional genutzt und zumeist vollflächig versiegelt.

Die Übergänge und Unterführungen im Bereich der Stadtdurchfahrt, Bahntrasse und Bundesstraße weisen Mängel in der Barrierefreiheit sowie in der Gestaltung im Hinblick auf das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum auf.

Schwächen



Ludwigstraße - Leerstand



Bahnhofstraße - Leerstand



Heilingbrunnerstr. - Hoher Versiegelungsgrad



Getreidegasse - Gebäudezustand



Wörgötterplatz - Hoher Versiegelungsgrad



Bahnhofstr. - Gefahrenpunkt



Wörgötterplatz - Hoher Parkdruck



Bahnhofstr. - Mangelnde Barrierefreiheit



Forstamtstr. - Mangelnde Barrierefreiheit



Rosengasse - Gebäudezustand



Salzburger Str. - Erhaltungsmängel



Ludwigstr. - Gestaltungsdefizit



Rosengasse - Räumlich diffuser Bereich



Wittelsbacherstr. - Zäsur im Stadtgebiet





Mackstr. - Schlechter Straßenzustand



Innsbrucker Str. - Verkehrsbezogene Gestaltung

Im Angerl - Erhaltungsmängel



Im Angerl - Schlechter Straßenzustand



Anton-Winkler-Str. - Trennwirkung Bahn



Jahngasse - Untergenutzte Flächen



Adolf-Bühler-Weg - Hoher Versiegelungsgrad



Schachtstr. - ungeordnetes Fahrradparken



Ludwigstr. - Leerstand



Salinenstr. - Gestaltungsdefizit öffent. Raum



Forstamtstr. - Untergenutzte Flächen



Bahnhofstr. - Hohe Verkehrsbelastung



Rinckstr. - Gestaltungsdefizit öffent. Raum

Stärken



Karte Stärken Kernstadt | o.M.

Räumlich

- Historische Altstadt und Kurstadt
- Erlebbares Gewässer mit Auenbereichen
- Innenstadtnahe Erholungsräume und stadtnahe Wälder
- Innerstädtische Grünanlagen
- Aussichtspunkte

Funktional

- Innenstadt mit Mischnutzung als funktionales Zentrum mit fußläufig erreichbarem Versorgungsangebot
- Durchgrünte innerstädt. Wohnlagen
- Überörtliche Versorgungsangebote
- Überörtliche Bildungs- und Betreuungsangebote
- Überörtliche Angebote zur medizinischen Versorgung
- Überörtliche Angebote für Tourismus und Kultur
- Überörtliche Verwaltungseinrichtung
- Sport- und Freizeitangebote
- Mobilitätsknoten Bahnhof
- Großzügige Fußgängerzone
- Überregionale Anbindung an das Freizeitwegenetz
- Überregional bedeutsamer Produktionsstandort

Eine große Stärke der Alpenstadt Bad Reichenhall ist ihre Lagegunst. Der spektakuläre umgebende Landschaftsraum prägt das Bild der Kernstadt maßgeblich und trägt zu deren Attraktivität bei. Im Betrachtungsgebiet der Kernstadt treten insbesondere die Bereiche Altstadt mit Kurstadt, die grüne Verbindung in Richtung der Saalach sowie der Bereich östlich des Bahnhofs hervor.

Räumliche Stärken

Zentrale räumliche Stärke ist die historisch dicht bebaute Altstadt mit der im Norden und Westen erweiterten Kurstadt, welche beide in ihrer unterschiedlichen Baustruktur erlebbar sind. Im historischen Stadtgefüge liegen mehrere hochwertige öffentliche Parkanlagen für Kur- und Naherholung.

Die Landschaftsräume der Saalach mit grünem Auenbereich sowie die Wiesen und Waldbereiche des Kirchholzes und Gruttenstein säumen die Innenstadt und sind wertvolle direkt benachbarte Erholungsräume.

Aussichtspunkte sind ebenfalls eine räumliche Stärke - sowohl aus der Stadt heraus in die umgebende Berglandschaft in Richtung der Hausberge Predigtstuhl und Hochstaufen und zur Burg Gruttenstein sowie aus der Bergperspektive auf die historische Altstadt und Kurstadt.

Funktionale Stärken

Die mischgenutzte Innenstadt Bad Reichenhalls mit großzügig dimensionierter Fußgängerzone ist das funktionale Zentrum mit fußläufig erreichbarem Versorgungsangeboten. Durchgrünte innerstädtische Wohngebiete im direkten Umfeld der Alt- und Kurstadt profitieren von der Lagegunst und der gut erreichbaren Infrastruktur.

Im Hinblick auf die Klimawandelfolgen (mehr Hitzetage, vermehrt Starkregenereignisse) sind die innerstädtischen Parkanlagen und die durchgrünten Siedlungsbereiche ein wichtiger Aspekt.

Überörtlich bedeutsame Angebote für die Kureinrichtungen, Versorgung und Einzelhandel, Angebote zur Medizinischen Versorgung und Betreuung liegen im Bereich der Stadtdurchfahrt. Im Bereich um St. Zeno konzentrieren sich wichtige überörtliche Bildungseinrichtungen. Zahlreichen Tourismus- und Kultur- und Freizeitangebote befinden sich größtenteils in der Innenstadt bzw. in direkter Umgebung.

Mit dem Bahnhof ist Bad Reichenhall gut an das überörtliche ÖPNV-Netz angebunden. Stadtintern tragen die verschiedenen Haltepunkte maßgeblich zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Salzwerke stellen einen überregional bedeutenden Produktionsstandort dar und das Reichenhaller Salz hat einen hohen Bekanntheitsgrad.

Stärken



Aegidikirche - Baukulturelles Erbe



Alte Saline - Baukulturelles Erbe



Predigtstuhlbahn - Bedeutsame Nutzungen



Ludwigstr. - Geschlossene Einkaufslage



Ludwigstr. - Örtliches Ladenhandwerk



Tiroler Str. - Örtliches Ladenhandwerk



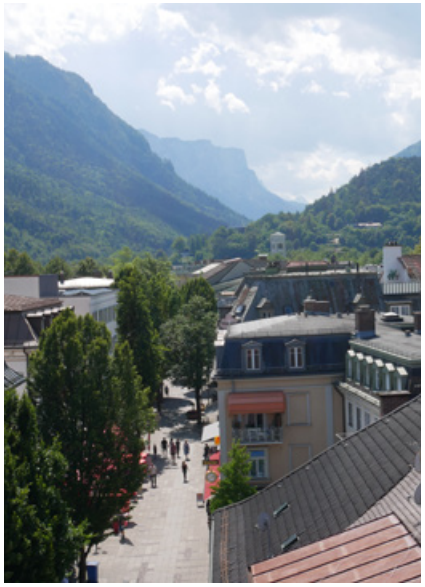
Salzburger Str. - Gastronomisches Angebot



Salzburger Str. - Attraktive Wohnlage



Rathausplatz - Historische Mitte



Ludwigstr. - Prägende Sichtbeziehungen



Ortenaupark - Mobilitätsinfrastruktur



Bahnhof - Mobilitätsknotenpunkt



Attraktives ÖPNV-Angebot



Sebastianigasse - Ortsbildprägende Gebäude





Salzburgerstr. - Attraktiver öffent. Raum



Florianiplatz - Attraktiver öffent. Raum

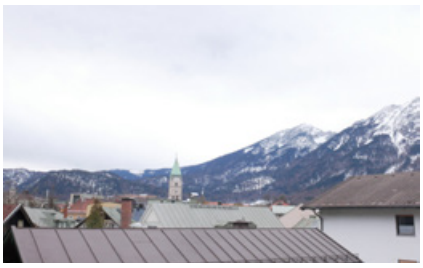
Anton-Winkler-Str. - Baudenkmal/ St. Nikolaus



Poststr. - Attraktiver öffent. Raum



Ortenaupark - Innenstadtnahe Freiflächen



Bergweg - Prägende Sichtbeziehungen



Spitalgasse - Attraktiver öffent. Raum



Kurgarten - Bedeutsame Nutzungen



Wittelsbacherstr. - Ortsbildprägende Gebäude



Florianiplatz - Prägende Sichtbeziehungen



Salzburger Str. - Medizinische Versorgung



Rinckstr. - Ortsbildprägende Gebäude



Salinenstr. - Prägender Baumbestand





FACHBLICKE



5

Fachblick Freiraum und Stadtklima
Fachblick Einzelhandel und Gewerbe
Fachblick Mobilität und Verkehr

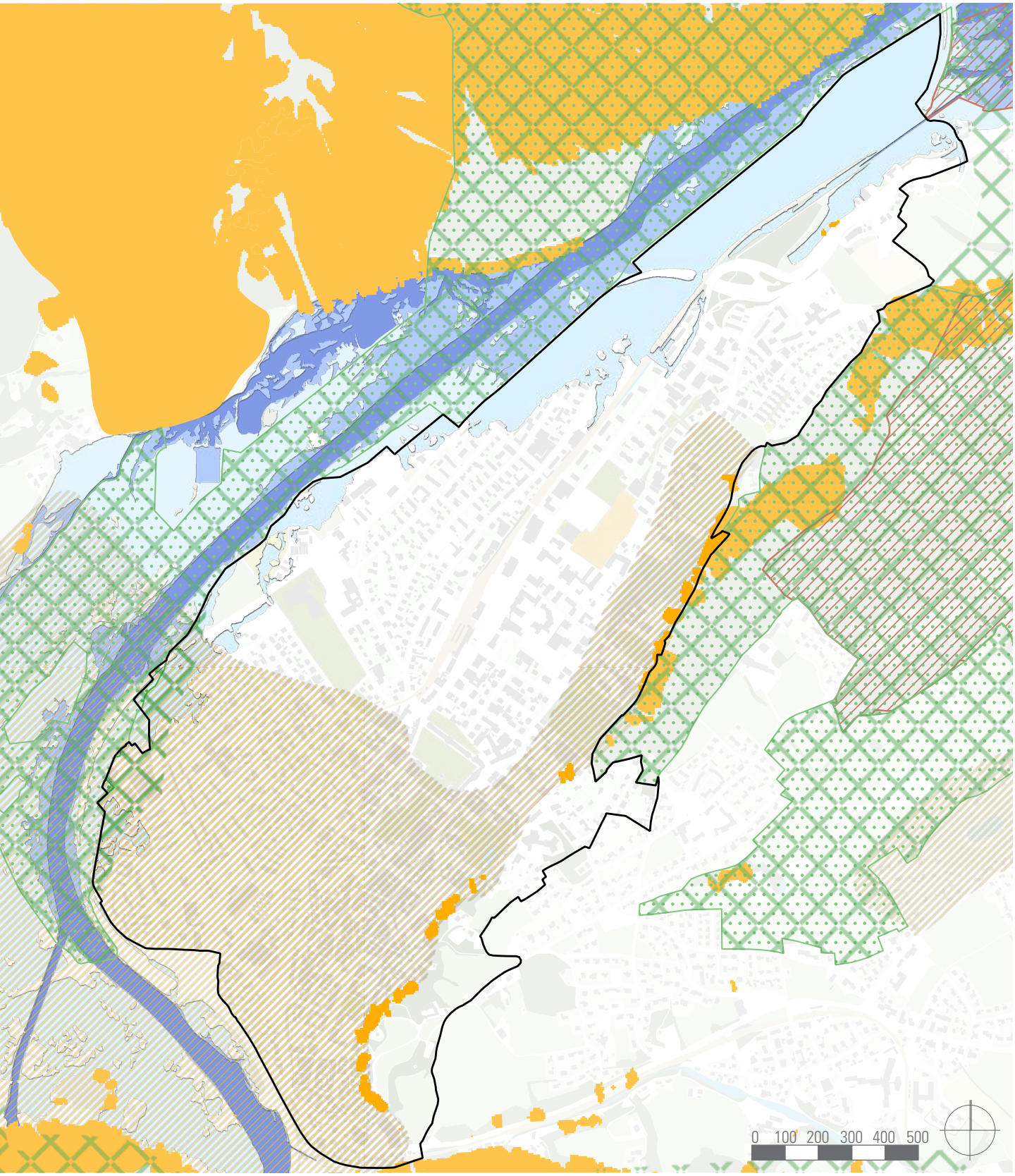


FACHBLICKE

Fachblick Freiraum und Stadtklima



Landschaft



Karte Landschaft Kernstadt | o.M.

Der Naturraum

Bad Reichenhall liegt im Naturraum Reichenhaller Becken, eine Untereinheit der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes. Geologisch ist das Becken das Trogtal des ehemaligen Saalachgletschers. Die Saalach ist das größte Gewässer des Naturraums und begrenzt diesen nach Nordwesten. Das von Bergen umgebene Becken ist klimatisch begünstigt.

Georisiken

Ein großer Teil von Bad Reichenhall befindet sich aufgrund der geologischen und tektonischen Verhältnisse in einem Senkungsgebiet. Bei großen Gebäuden kann es aufgrund dessen zu Setzungsunterschieden kommen. Weiterhin liegen Gefahrenhinweisflächen für Hangbrüche sowie Sturzprozesse entlang des östlichen Hangs vor. Aus klimatischer und wasserwirtschaftlicher Sicht sollte grundsätzlich eine Entsiegelung von Flächen angestrebt werden. Allerdings könnte es durch den verstärkten Wasserzutritt zu Erdfällen bzw. Setzungen kommen. Aus diesem Grund sind bei Baumaßnahmen Baugrund- und Gründungsgutachten durchzuführen.

Vorbehaltsgebiet Landschaft

FFH Gebiet

Landschaftsschutzgebiet

Gefahrenhinweisbereiche Georisiken

großflächige Senkungen

Hangbrüche und Sturzprozesse

Hochwassergefahrenflächen HQ100

Hochwassergefahrenflächen HQhäufig

Hochwassergefahrenflächen HQ100

Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Der Landschaftsschutz

Der gesamte Landkreis Berchtesgadener Land und somit auch die Stadt Bad Reichenhall befinden sich innerhalb des Biosphärenregion „Berchtesgadener Land", welches als einziges in Deutschland alpine und voralpine Lebensräume umfasst.

Innerhalb der Kernstadt befinden sich keine biotopkartierten oder unter Schutz gestellten Flächen. Mit den Saalachauen im Westen und dem Kirchholz im Osten sind hingegen die Ränder des Kernstadtgebiets als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan dargestellt bzw. als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Die im Norden angrenzende Marzoller Au sowie der Truppenübungsplatz Kirchholz stellen hochrangige Natura-2000-Gebiete dar.

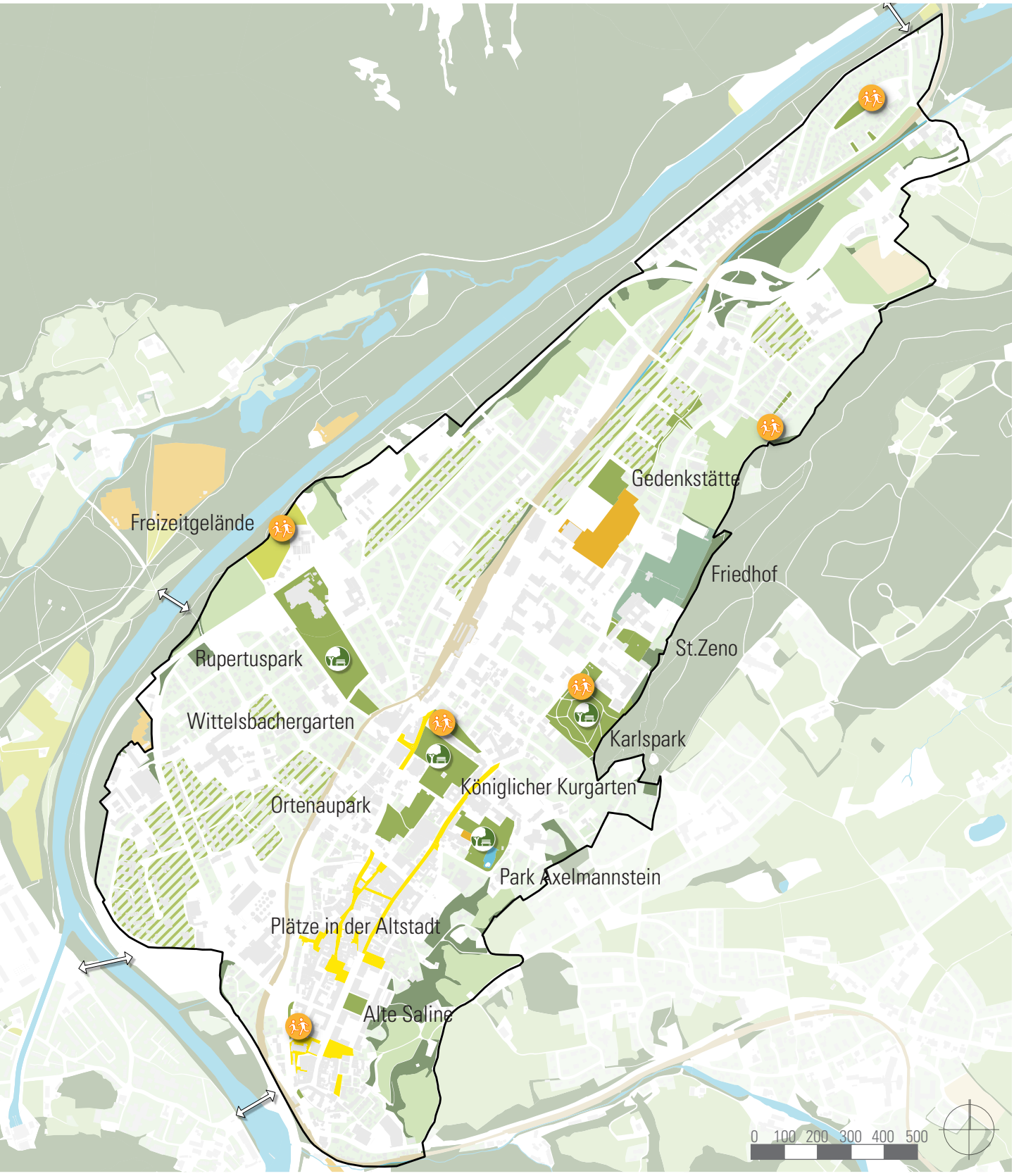
Diese hochwertigen Schutzgebiete an den Rändern des Kernstadtgebiets verdeutlichen die besondere Lage der Stadt in einem hochwertigen Landschaftsraum. Die Saalach mit ihren Auwäldern, das Kirchholz und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten und im Nordosten des Naturraums gelten diesbezüglich als Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes.

Die Saalach

Die Saalach ist bereits seit 1840 durch flussbauliche Maßnahmen reguliert und die Aue ist entlang des Kernstadtgebiets nur schmal ausgebildet. Die begleitenden Wälder sind durch die große Eintiefung der Saalach von der Gewässerdynamik abgeschnitten, sodass Auwälder nur noch in Resten vorhanden sind. Die Marzoller Au ist hierbei das größte Relikt.

Entlang der Saalach sind im Bereich der Kernstadt keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt, jedoch sind, trotz Regulierung, an die Saalach angrenzende Bereiche als Hochwassergefahrenflächen verzeichnet. Bei einem HQextrem, also einem Extremereignis, das statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, sind auch Flächen innerhalb des Kernstadtgebiets betroffen. Für diese Flächen ist es zwingend notwendig das Risiko einer Überschwemmung bei geplanten Vorhaben mit zu betrachten. Da sich die Räume für Hochwassergefahren durch sich ändernde Randbedingungen wie z.B. Hochwasserschutzmaßnahmen oder Klimawandel auch ändern können, ist zur Beurteilung von Entwicklungen jeweils der aktuelle Stand einzustellen.

Freiraumtypen



Karte Freiraumtypen Kernstadt | o.M.

Freizeit- und Erholungsflächen

- Campingplatz, Freizeitfläche, Bolzplatz
- Erholungsfläche, Grünanlage, Park
- Sportanlage
- Spielplätze
- Historische Kurgärten

Andere Nutzungen

- Bahnverkehr
- Fließgewässer, Stehendes Gewässer
- Friedhof
- Gehölz, Wald
- Privater Garten
- Halböffentlicher Garten
- Fußgängerzone und Plätze

Landwirtschaft

- Ackerland
- Grünland

Sonstiges

- Brücken
- ISEK-Umgriff
- Gebäude

Der Freiraum einer Stadt bestimmt maßgeblich deren Lebensqualität. Öffentlich nutzbare und zugängliche Freiräume in der Stadt sowie die unmittelbar angrenzende Landschaft bieten Freizeit- und Erholungsangebote und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität sowie zu einem angenehmen Stadtklima. Voraussetzung dafür ist eine gute Erreichbarkeit der Freiräume und der Landschaft aus den Wohnquartieren sowie eine entsprechende Ausstattung.

Kurgärten

Aufgrund der Geschichte als Kurort sind ein Großteil der öffentlichen Erholungsflächen, Grünanlagen und Parks historische, großteils auch denkmalgeschützte Kurgärten.

Königlicher Kurgarten
(denkmalgeschützt)

» auf Kurbetrieb ausgerichteter Heilgarten mit Gradierhaus, Kneippbecken, Konzertrotunde und Schmuckanlagen
» repräsentativer Park
» öffentlich zugänglich, aber Öffnungzeiten beschränkt
» angelegt von Carl von Effner
» ruhiger Rückzugsort
» kein Handlungsbedarf

Rupertuspark

» Park an der RupertusTherme
» von alten Bäumen eingerahmte große Rasenfläche mit Outdoor Fitness Park und barrierefreien Wegen
» Veranstaltungsort für Gesundheitskurse
» Fokus auf bewegungsbezogene Nutzung, freie Nutzung eingeschränkt möglich
» im Hinblick auf Klimawandel ggf. mehr Beschattung notwendig

Karlspark
(denkmalgeschützt)

» historische denkmalgeschützte Parkanlage mit altem Baumbestand, Wegen, Bänken und einer als Teich gestalteten Quelle
» Elemente zur Umweltbildung wie Baumkundepfad, Grünes Klassenzimmer und bienenfreundliche Vegetation
» uneingeschränkt öffentlich zugänglich
» kein Handlungsbedarf

Park Axelmannstein
(denkmalgeschützt)

» Parkanlage an Bad Reichenhalls erstem Kurhotel
» in Privatbesitz und derzeit nicht öffentlich zugänglich
» wichtiger Freiraum in Altstadt Nähe mit historischem Wert für die Kuranlagen
» Handlungsbedarf: ggf. Machbarkeitsstudie zur Öffnung der Anlage (siehe Projekt S07 „Machbarkeitsstudie Axelmannstein“)

Freiraumtypen



Königlicher Kurgarten



Ortenaupark



Rupertuspark



Alte Saline



Karlspark



Florianiplatz



Wittelsbachergarten



Freizeitgelände

Öffentliche Grünanlagen

Neben den historischen Kurgärten gibt es nur wenige größere Grünanlagen in der Stadt.

Wittelsbachergarten/ Rosengarten

- an Rupertuspark angrenzende repräsentative Grünanlage mit Fußweg und Bänken
- verbindet den Rupertuspark über das Kurgastzentrum mit dem Königlichen Kurgarten
- öffentlich zugänglich, aber beschränkt frei nutzbar
- grüner Trittstein
- kein Handlungsbedarf

Ortenaupark

- an Königlichen Kurgarten anschließende Parkanlage
- Baumbestandene Rasenflächen mit Wegen, Sitzmöglichkeiten, Barfußpfad, Mäander Labyrinth und Brunnen
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Entlastungsraum in Altstadt Nähe
- uneingeschränkt öffentlich zugänglich
- grüner Trittstein
- kein Handlungsbedarf

Gedenkstätte Standort ehem. Eishalle

- Gedenkstätte am ehemaligen Eishallen-Standort
- große Rasenfläche mit Denkmalstätte

Klosteranlage St. Zeno
(denkmalgeschützt)
» historische, denkmalgeschützte und repräsentative Grünanlage um das Kloster St. Zeno
» Nutzung auf angrenzende institutionelle Einrichtungen beschränkt

Alte Saline
(Denkmalensemble)
» drei miteinander verbundene Höfe
» mittiger, repräsentativer Innenhof vor dem Hauptbrunnhaus: große Rasenflächen ohne Nutzungsmöglichkeit
» Nord- und Südhof: jeweils Parkplatz um Grünfläche mit Baumbestand und Brunnenanlage
» klimaangepasste Umgestaltung und erweitertes Nutzungsangebot wünschenswert

Friedhof Bad Reichenhall
» zum Teil denkmalgeschützter historischer Friedhof an der Klosteranlage St. Zeno
» Grabmäler auf Kiesfläche mit wenig Baumbestand
» im Hinblick auf Klimawandel ggf. mehr Beschattung notwendig

Private Grünflächen
Einen großen Teil der Fläche machen Privatgärten aus. Hier hat die Stadt zwar keinen direkten Einfluss auf die Gestaltung, dennoch können auch diese Flächen einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Stadtklima beitragen.

Privatgärten
» individuell genutzte Gärten an Einfamilienhäusern in Privatbesitz
» großzügig dimensionierte private Grün- und Freibereiche insbesondere im Kurviertel aufgrund der Grundstücksgrößen
» hohe Bedeutung für den Biotopverbund und das Stadtklima
» Beratung und Unterstützung der Gartenbesitzer durch Stadt empfehlenswert

Grünflächen Geschosswohnungsbau
» Freiräume zwischen Gebäudezeilen im Geschosswohnungsbau (teils in Privatbesitz, teils städtische Wohnbaugesellschaft WBG)
» durch die gemeinschaftliche Nutzung halböffentlicher Charakter
» von entscheidender Bedeutung für die Alltagserholung der Bewohner
» aktuell Gestaltung und Nutzung ausschließlich als Abstandsflächen ohne Nutzungs- oder Aneignungsmöglichkeiten, nicht aus dem Erdgeschoss zugänglich
» Handlungsbedarf in der Nutzbarkeit, Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität

Öffentliche Plätze/ Straßenräume
Anstelle von öffentlichen Grünflächen treten im dicht bebauten Altstadtbereich öffentliche Plätze als wichtige Treffpunkte in Erscheinung, die in aller Regel steinern ausgebildet sind.

Im Zentrum der Altstadt sind dies der Rathausplatz, der Florianiplatz sowie der Untere und Obere Lindenplatz und die Fußgängerzone. Teilweise könnte die Nutzbarkeit und die Aufenthaltsqualität der Plätze erhöht werden.

Freizeit-/ Sportangebot
Im Nordwesten der Stadt, direkt an der Saalach, gibt es ein großräumiges Freizeit- und Sportareal, bestehend aus Fußballplätzen und einem Skatepark.

Spielplätze gibt es außerdem vereinzelt in den Wohnquartieren, im Karlspark, am Kurgarten und am Oberen Lindenplatz. Eine weitere große Freiluft-Sportanlage an der Münchner Allee ist vor allem dem Schulsport vorbehalten.

Das Freizeit- und Sportangebot könnte vor allem in der Innenstadt und in den westlichen Wohngebieten ergänzt und erweitert werden.

Freiräume und Freiraumversorgung Kernstadt



Karte Freiraumbewertung Kernstadt | o.M.

Vulnerabilität


Spielplatz


Kur-/ Gesundheitseinrichtung


Krankenhaus

Gebäude mit öffentlichen Freiräumen versorgt


Versorgung ausreichend


Versorgung mangelhaft


Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Freiräume

Übergang in klimatische Entlastungsräume


Zugang zu klimatischen Entlastungsräumen


Querungsmöglichkeiten Barriere

Unzugänglicher Freiraum


Bedingt zugänglicher Freiraum (Park Axelmannstein, Kirchholz)


Nicht nutzbare Freiräume (halböffentliche Freiräume im Geschosswohnungsbau, Saalachaue, Fläche um die Gedenkstätte)

Park- und Kuranlagen

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt als traditioneller Kurort über eine Vielzahl an Park- und Kuranlagen. Die Parkanlagen erfüllen hierbei sowohl Funktionen im Kurbetrieb als auch für die Bevölkerung als bedeutsame Naherholungsbereiche. Die Anforderungen beider Nutzergruppen wandeln sich im Laufe der Zeit, sodass die Nutzbarkeit der großzügigen Parkanlagen immer wieder an aktuellen Anforderungen anzupassen ist.

Diesem Erfordernis wurde z.B. im Rupertuspark durch die Einrichtung eines Treffpunktes für alle Generationen bereits nachgekommen. Auch die Einrichtung eines „Grünen Klassenzimmers" im Karlspark in Nachbarschaft zur Schule trägt diesem Erfordernis Rechnung. Insgesamt ist der Erhalt und die Schaffung zeitgemäßer Parks und Gärten für Bad Reichenhall als eine Daueraufgabe in der Stadtentwicklung zu betrachten.

Zwischen Saalach und Burg Gruttenstein

In Ost-West Richtung zeichnet sich zwischen Saalach und Gruttenstein bzw. dem Kirchholz über die großzügigen Park- und Sportanlagen, Alleen und die stark durchgrünte Kurstadt ein noch weitgehend durchgängig erhaltenes Freiraumband ab, das die sonst an der Bahnlinie ausgerichtete Nord-Süd Ausrichtung der Bauflächen wohltuend unterbricht. Das Freiraumband stellt eine bedeutsame und attraktive Verbindung zwischen den beiden die Kernstadt umfassenden großen Landschaftsräumen her. Diese Freiräume gilt es zum einen zu erhalten und zum anderen in den einzelnen Bausteinen zu stärken.

Die Kontaktzonen zu den Landschaftsräumen, im Westen der Freiraum in Verlängerung RupertusTherme mit Anschluss an die Spazierwege der Saalachauen sowie die aktuell nicht öffentlich zugängliche Parkanlage Axelmannstein im Osten mit Anschluss an Burg Gruttenstein, Streitbühel und Kirchholz erfordern hierbei besonderes Augenmerk.

Die Anschlüsse im Westen und im Osten bilden nicht nur abwechslungsreiche Kontaktzonen zwischen Stadt und Landschaft. Die ungehinderten Zugänge in die umliegende Landschaft sind auch von besonderer Bedeutung, um diese Entlastungsräume an Hitzetagen angemessen nutzen zu können.

Barrieren

Bedeutende Barrieren bilden die Bahnlinie und die Bundesstraße B21, die jeweils nur an ausgewählten Punkten gequert werden können. Hier sollten attraktive Übergänge ergänzend geschaffen werden.

Freiräume und Freiraumversorgung Kernstadt



Übergang in den Landschaftsraum



Freiräume Geschosswohnungsbau



Spielplatz im Karlspark



PKWs in der Altstadt

Freiraumversorgung

Bis auf den verdichteten Altstadtkern hat Bad Reichenhall einen hohen Anteil an privaten Gärten. Private Gärten werden in erster Linie von der Bewohnerschaft genutzt. Sie haben eine positive Wirkung auf das Stadtklima und dienen je nach Gestaltung auch dem Naturerleben und der Biodiversität. Die Nutzungsmöglichkeiten sind aufgrund der Flächengröße und des privaten Charakters jedoch beschränkt. Gerade für Jugendliche sind die privaten Gärten als Treffpunkte oder für Freizeitaktivitäten wenig attraktiv.

Als Anhaltspunkt für eine angemessene Grünversorgung können die von der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) 1973 formulierten Kennwerte herangezogen werden. Demnach ist neben der zur Verfügung stehenden Fläche auch die Erreichbarkeit der Freiräume entscheidend. Die Freiräume werden hiernach entsprechend ihrer Größe in verschiedene Kategorien eingeteilt und diesen jeweils ein Einzugsgebiet zugewiesen. Für Wohngebiets-/ Quartiersbezogene Freiräume, die eine Größe zwischen 0,5 ha bis 5 ha aufweisen sollen, wird ein Einzugsgebiet von 300 m – 500 m veranschlagt.

Unter dieser Vorgabe ist in Bad Reichenhall ein Großteil des Stadtgebiets in fußläufiger Erreichbarkeit mit großflächigen Freiräumen (>1 ha) versorgt. Vier Wohnquartiere weisen hingegen bei einer ersten Betrachtung eine Unterversorgung auf. Bei zwei dieser vier Gebiete wird Handlungsbedarf festgestellt.

» Der Siedlungsbereich Staufenbrücke ist gut an die benachbarten Saalachauen und deren Wegesystem angebunden. Kein Handlungsbedarf.
» Der Bereich Froschham liegt benachbart zum Kirchholz, das über den Waldweg, Königsweg und Froschhamer Weg auch gut erreichbar ist. Kein Handlungsbedarf.
» Der Bereich Ludwig-Thoma-Straße ist durch die Barrieren B 21 und Bahn räumlich von den Entlastungsräumen isoliert. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Saalachauen mit Querung B 21 könnte den Mangel beheben.
» Die Geschosswohnungsquartiere im Großen Grund und in der Sebastian-Stolz-Straße sind von großen, halböffentlichen Grünflächen durchzogen. Um die Unterversorgung an öffentlichen Freiräumen in diesen durch dichtere Wohnformen geprägten Quartieren zu kompensieren, sind die halböffentlichen Freiräume nutzerangepasst aufzuwerten.

Spiel- und Bewegungsräume

Im Kernstadtbereich befinden sich sechs Spielflächen im öffentlichen Raum:

» Themenspielplatz Kurgärtnerei/ Hammerschmiedweg, Altersempfehlung 0-14+ Jahre (benachbart Skaterpark)
» Spielplatz Auenstraße, Altersempfehlung 0-12 Jahre
» Spielplatz Karlspark, Altersempfehlung 0-12 Jahre
» Oberer Lindenplatz, Altersempfehlung 0-12 Jahre
» Spielplatz Hunklinger Wiese, Altersempfehlung 1-16 Jahre

Die Stadt Bad Reichenhall besitzt bislang kein übergeordnetes Spiel- und Sportstättenkonzept. Gem. DIN 18034 sollen Spielplätze und Freiräume zum Spielen von den Nutzern barrierefrei und selbstständig erreicht werden können. Sie sollen je nach Alter für Kinder bis 6 Jahre in einer Entfernung bis 200 m liegen und in max. 6 min zu erreichen sein. Bis 12 Jahren gilt: bis 400 m Fußweg oder ein Zeitraum bis 10 min. Diese Anforderung entspricht einem Einzugsradius von etwa 750 m. Für eine Einschätzung der bequemen fußläufigen Erreichbarkeit einer Spielfläche auf Ebene des ISEKs wurde ein schematischer Radius von 300 m angenommen. Unter dieser Vorgabe kann das Spielplatzangebot für die Kernstadt östlich der Bahnlinie grundsätzlich als abgedeckt eingestuft werden. Für das Gebiet zwischen Bahnlinie und Umfahrung zeichnet sich ein Spielplatzdefizit ab. Hier wäre ein ergänzendes Spielplatzangebot wünschenswert. Bei dieser Aussage gilt zu berücksichtigen, dass neben der Erreichbarkeit der Spielflächen auch Fragen der Ausstattung, der Ausrichtung der Spielplätze für verschiedene Altersgruppen, sowie die Bedürfnisse und Interessen der Kinder und Jugendlichen eine wichtige Rolle spielen. Fundierte Aussagen sind in einem Spiel- und Sportstättenkonzept zu ermitteln.

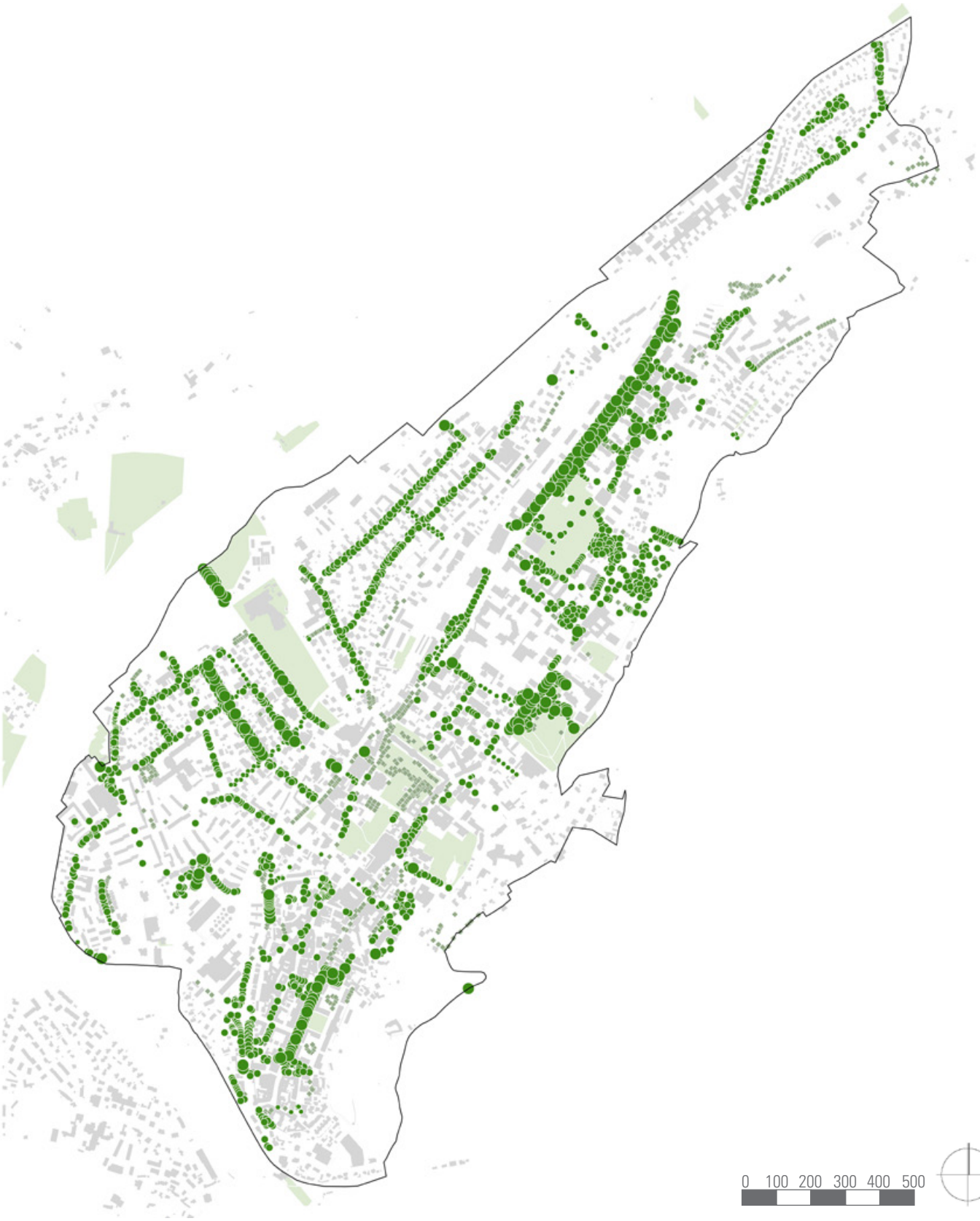
Von hoher Bedeutung ist insbesondere eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit der Saalachauen und der östlichen Hangbereiche sowohl als informeller Spielraum als auch als großflächiger Erholungsraum und Kühlinsel in direkter Nachbarschaft zur Altstadt.

Altstadt

Die Altstadt wird dominiert durch den hohen Flächenanspruch von monofunktionalen innerstädtischen Parkplätzen. Es fehlen „grüne Trittsteine“, die insbesondere bei Umbaumaßnahmen wie Schließung von Baulücken, Parkplatz- sowie Straßenraumbegrünung und Erhalt „grüner Lücken“ innerhalb der dichten Altstadtquartiere in die Entwicklung einzubeziehen sind.

Die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume weisen größtenteils aufgrund wenig vielfältiger Bepflanzung eine geringe Biodiversität auf. In einigen Wohnquartieren findet sich hochwertiger, zum Teil alter Baumbestand, den es zu schützen gilt.

Bestandsbäume



Karte Bestandsbäume Kernstadt: Alter | o.M.

Der Baumbestand der Stadt Bad Reichenhall wurde auf Alter, Artenvielfalt und Zukunftsfähigkeit geprüft. Die Prüfung erfolgt auf Basis eines vorliegenden Baumkatasters und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alte Bäume

Alte Bäume werden grundsätzlich als besonders schützenswert eingestuft. Alter Baumbestand findet sich vor allem in den historischen Kurgärten wie dem Rupertuspark oder dem Karlspark, sowie an stadtbildprägenden Verbindungsachsen wie der Münchner Allee und der Salinenstraße. Auch entlang von Stadtmauerresten, auf dem Unteren Lindenplatz und in der Maximilianstraße befindet sich alter Baumbestand.

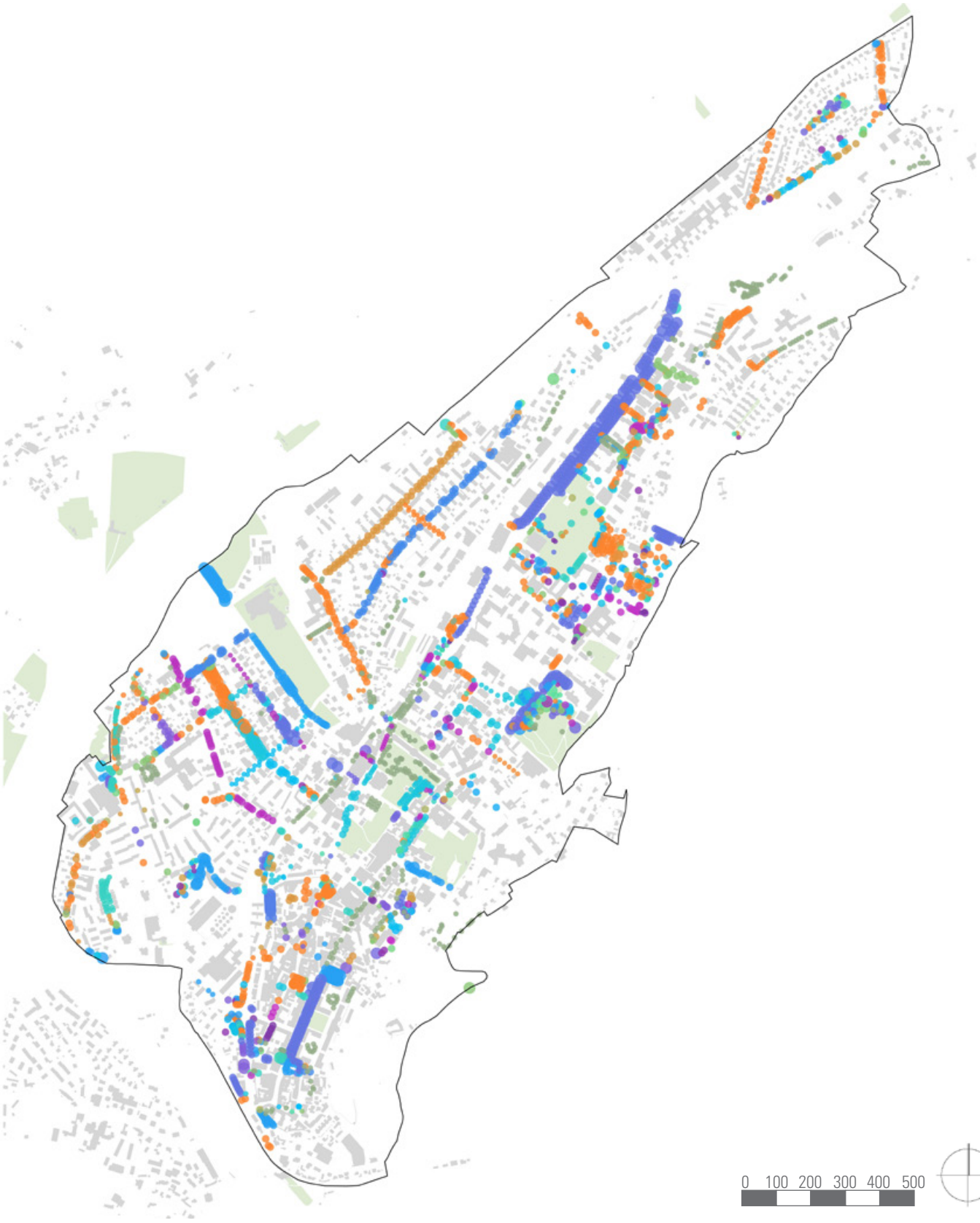
Für den Königlichen Kurgarten enthält das Baumkataster keine Angaben zum Alter der Bäume. Alte Bäume sind aber auch hier anzutreffen.

Durch Baumaßnahmen, Straßen- und Leitungsbau, Probleme bei der Gewährleistung der Ausflüsse aus der komm. Verkehrssicherungspflicht, Schäden und Erkrankungen, fehlende Wurzelräume und deren Schutzmöglichkeit müssen auch Standorte alter Bäume laufend einer Abwägung hinsichtlich deren Erhaltungsmöglichkeit und -würdigkeit unterzogen werden.

Bad Reichenhall hat als einzige Kommune im Berchtesgadener Land zum Erhalt der Baumbestände eine Baumschutzverordnung erlassen. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Kernstadt. Hierin ist der Erhalt von Bäumen für die Bürgerinnen und Bürger geregelt. Grundsätzlich verboten ist, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Befreiungen von der Verordnung sind bei der Stadt Bad Reichenhall zu beantragen.

- Jungbaum
- Reifephase
- Alterungsphase
- ohne Angabe

Bestandsbäume



Karte Bestandsbäume Kernstadt: Baumarten | o.M.

Baumarten

Die am häufigsten vorkommenden Baumarten in Bad Reichenhall sind Spitzahorn, Platane, Winterlinde und Kastanie.

Neben der Häufigkeit einzelner Arten lässt sich aus dem Baumkataster ablesen, in welchen Bereichen eine besonders geringe Artenvielfalt herrscht. Durch die zunehmende Veränderung des Klimas, häufiger vorkommende Starkregenereignisse und Schädlinge oder Krankheiten kommt es vor, dass eine Baumart komplett ausfällt. Bei geringer Artenvielfalt hat dies zur Folge, dass der Baumbestand einer ganzen Allee oder eines Platzes in Gänze ausgetauscht werden muss und die raumprägende Wirkung der Bäume im Stadtbild verloren geht.

Aufgrund homogener Artenauswahl sind Alleen potentiell gefährdet, z.B.:

- entlang der Münchner Allee (Platanen)
- der Ludwig-Thoma-Straße (Baumhasel)
- Schillerstraße (Schwedische Mehlbeere)
- Salinenstraße (Platane)
- Maximilianstraße (Rosskastanie)
- Kurfürstenstraße (Tulpenbaum)
- oder der Friedrich-Ebert-Allee (Winterlinden)

Besonders heterogene und somit robuste Baumbestände befinden sich am Friedhof, im Karlspark, in der Altstadt und in Teilen der Wohnquartiere.

Baumgattung (eine Farbe je Gattung)

ohne Angabe

Bestandsbäume



Bäume im Straßenraum



Baumscheiben



Bäume im Straßenraum



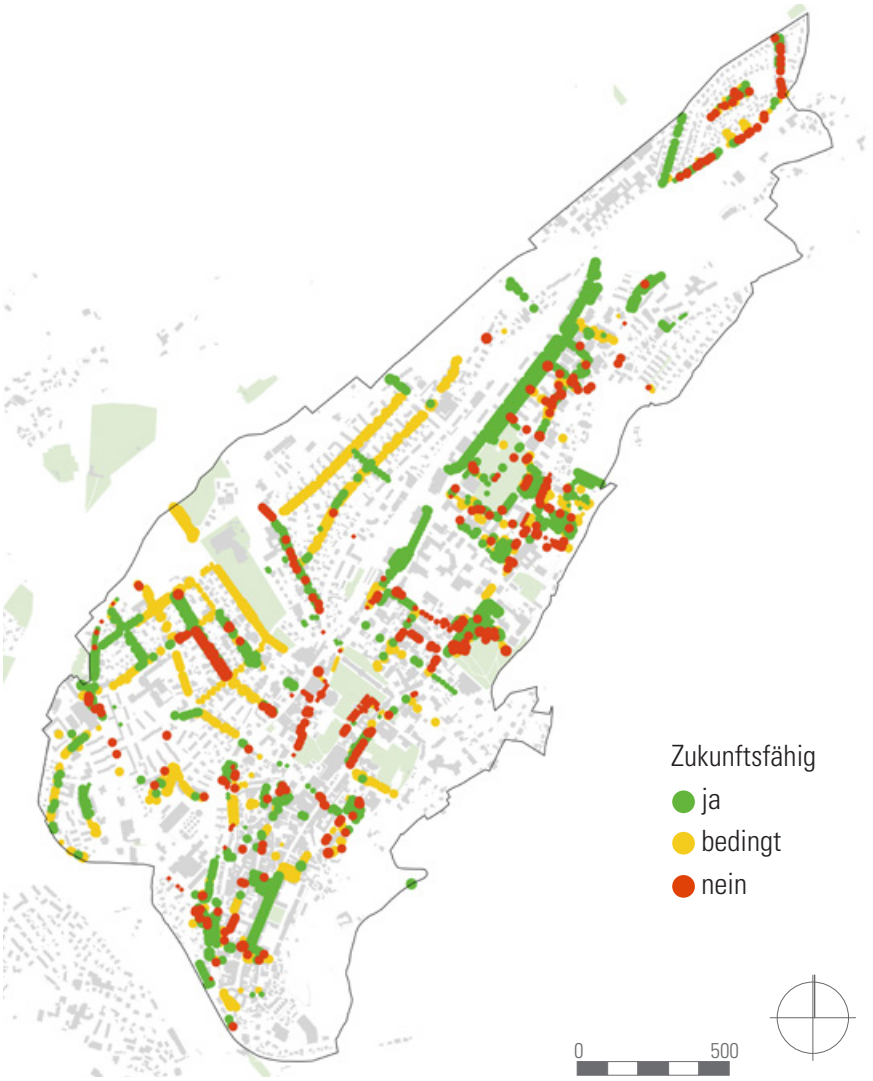
Ausfall einzelner Bäume am Unteren Lindenplatz

Zukunftsfähigkeit

Neben der Vielfalt wurde auch die Zukunftsfähigkeit der in Bad Reichenhall vorkommenden Baumarten eingeordnet. Von den am häufigsten vorkommenden Baumarten ist nur die Kastanie aufgrund der Bedrohung durch die Miniermotte und eines Bakteriums als nicht zukunftsfähig einzustufen. Die anderen häufig vorkommenden Arten sind bedingt zukunftsfähig oder zukunftsfähig.

Es wurden in Bad Reichenhall bereits Baumarten verwendet, die als sogenannte Zukunftsbäume besonders gut geeignet sind. Die tatsächliche Zukunftsfähigkeit der Bäume ist allerdings abhängig von deren konkretem Standort und den Belastungen dort.

In den Straßenräumen der westlichen Kurstadt ist z.B. der Wurzelraum durch die Straßen und Gehwege häufig eingeengt. Die schlechten Lebensraumbedingungen führen dazu, dass die Bäume sich nicht artgerecht entfalten können, für Krankheiten anfällig sind und an Vitalität einbüßen und ggf. absterben. Auch die Ökosystemleistungen können nur eingeschränkt erbracht werden. Handlungsbedarf wird u.a. in folgenden Straßenräumen gesehen:



Karte Bestandsbäume Kernstadt: Zukunftsfähigkeit | o.M.

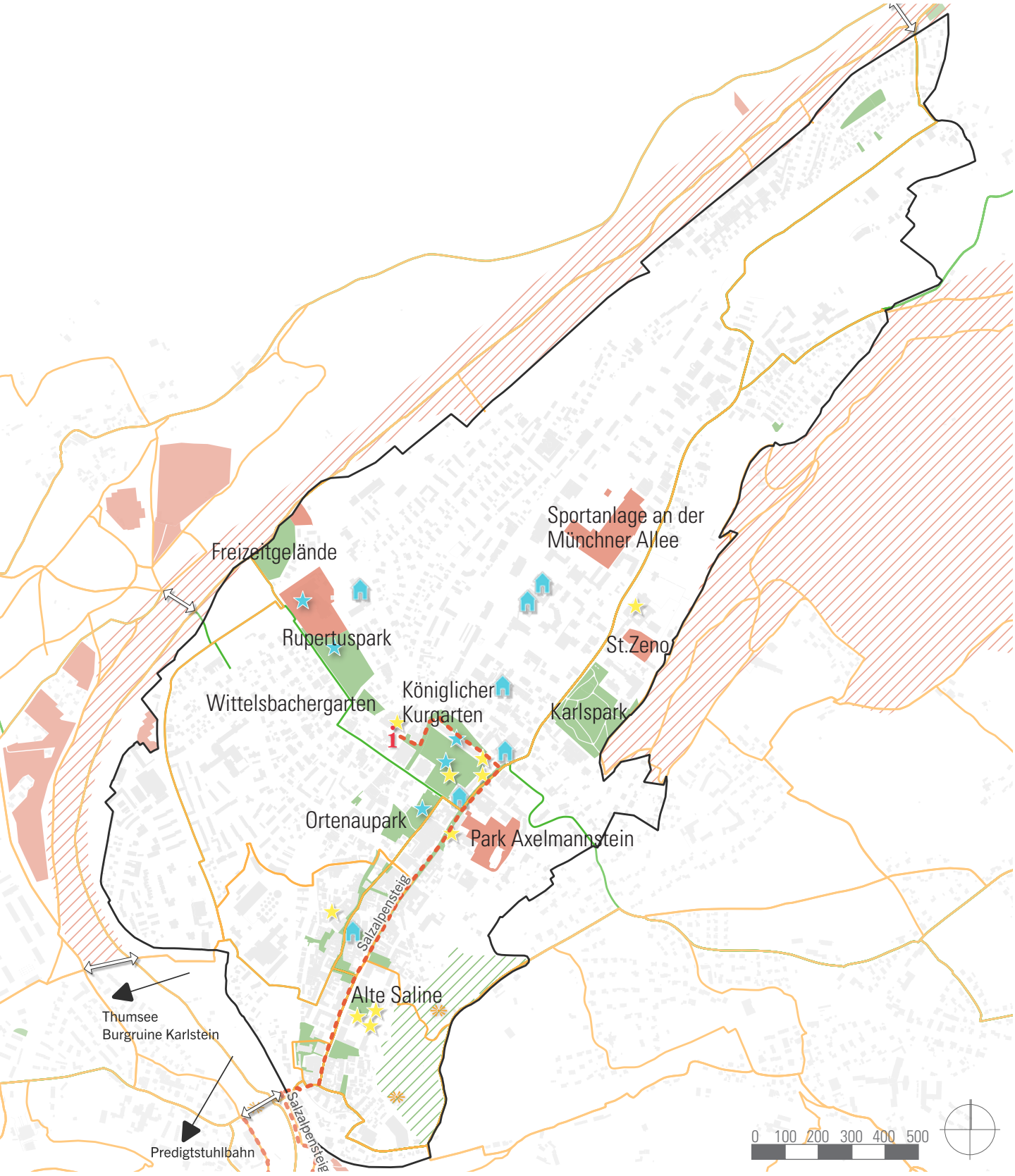
Straßenräume der westlichen Kernstadt:

- Friedrich-Ebert-Allee
- Luitpoldstraße
- Maximilianstraße
- Weißstraße, Riedelstraße
- Goethestraße, Kurfürstenstraße
- Traunfeldstraße
- Alfred-Nathan-Straße
- Von-Heinleth-Straße
- Paepkestraße

Straßenräume der östlichen Kernstadt:

- Mozartstraße
- Rinckstaße
- Mackstraße
- Ottilienstraße

Naherholung und Kurbetrieb



Karte Naherholung Kernstadt I I o.M.

Naherholung

- Salzalpensteig
- Info (bisheriger Standort)
- Einrichtungen zur Kurbehandlung
- Angebote im Freiraum zum Thema „Kur, Gesundheit, Wellness“
- Kultureinrichtungen
- Blickpunkte/ Aussichtspunkte

- Eingeschränkt nutzbarer Freiraum
- Uneingeschränkt nutzbarer Freiraum
- Uneingeschränkt nutzbare Landschaft
- Eingeschränkt nutzbare Landschaft

- Wanderwege
- Radwege
- Brücken
- ISEK-Umgriff
- Gebäude

Naherholung und Kurbetrieb

Die Stadt Bad Reichenhall hat eine lange Geschichte als Kurstadt und bietet dementsprechend ein breites Angebot für den klassischen Kurbetrieb. Zum einen gibt es Angebote im Freiraum wie die historischen Kurgärten mit Gradierwerk, Kneippbecken, Solebrunnen oder Raum für Kulturveranstaltungen wie den Musikpavillon. Zum anderen stehen Einrichtungen zur stationären und ambulanten Behandlung zur Verfügung.

Neben den Angeboten, die auf den Kurbetrieb in der Stadt bezogen sind, gibt es auch eine breite Vielfalt an Kultureinrichtungen, wie das Kurgastzentrum, die Bad Reichenhaller Philharmoniker, das Parkkino, die Konzertrotunde, das ReichenhallMuseum, die alte Saline mit Salzmuseum, das Magazin 3 und die Kunstakademie.

Das Umfeld der Burg Gruttenstein und des Pulverturms bieten als Aussichtspunkte weitere Angebote.

Als Angebote zur Naherholung führen sowohl überregionale als auch regionale Wander- und Radwege durch die Stadt. Grünanlagen und Parks leisten einen wichtigen Beitrag zur Naherholung. Allerdings sind nicht alle Freiräume der Stadt uneingeschränkt öffentlich nutzbar, da sie nicht frei zugänglich sind. Das gleiche gilt für die umgebende Landschaft. Diese kann ebenfalls nur zur Naherholung beitragen, wenn sie erschlossen und erreichbar ist. Für die Bereiche entlang der Saalach trifft dies aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten nicht zu und auch das Kirchholz ist aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht uneingeschränkt nutzbar.



Historische Fotos der Kurgärten um 1900, Quelle: Stadtarchiv

Tourismus













OBERBAYERN Echt Bayern

Dachmarke: Tourismus Oberbayern München e.V. (TOM e.V.)
Quelle: https://www.oberbayern.de/region/bad-reichenhall/ (abgerufen am 09.09.2024)

Dachmarke

Der Tourismus in der Stadt Bad Reichenhall wird über die „Dachmarke Tourismus Oberbayern München e.V." (TOM e.V.) vermarktet. Bad Reichenhall wird dabei als *„die liebenswerte Alpenstadt im Berchtesgadener Land"** bezeichnet.

*„Von einer eindrucksvollen Bergkulisse umgeben, steht der berühmte Kurort für Aktivität, Wohlfühlen, Lebensqualität, Geschichte und Kultur."** So lautet die Beschreibung der Stadt Bad Reichenhall auf der Website der Dachmarke. Hervorgehoben werden Angebote wie *„Gepflegte Wanderwege, eine Therme mit berühmter AlpenSole, Berge so weit das Auge reicht, Salz, Flüsse, Seen, Wälder und eine lebendige Kulturszene [...]"**.

In einem Markenprozess des Landkreises Berchtesgadener Land 2016/2017 wurde für die Marke Bad Reichenhall der Slogan „Die belebenste Alpenstadt Deutschlands" herausgearbeitet.

Örtlicher Tourismus

Das örtliche Tourismusmarketing ist zeitgemäß und in vielfältiger Weise digital aufgestellt. Die Tourismusinformation der Stadt ist an 7 Tagen die Woche geöffnet. Ergänzend zur Information vor Ort stehen umfassende Informationen und Materialien, wie zum Beispiel das Alpenstadt Magazin, digital auf der stadteigenen Tourismuswebsite zur Verfügung. Zusätzlich wird die mobile App „Gast ON TOUR" für das Berchtesgadener Land sowie ein Ausflugsticker mit Routenplaner angeboten.

Auch auf Social-Media-Kanälen wie Instagram, Facebook und YouTube ist das Tourismusmarketing präsent. In einem Onlineshop oder in der Tourismusinformation im Kurgastzentrum gibt es Werbeartikel der Stadt zu erwerben.

Die Stadt Bad Reichenhall ist Gründungsmitglied des Nachhaltigkeitsnetzwerks Alpine Pearls, welches sich für sanfte Mobilität und den Schutz des Ökosystems Alpen im Tourismus einsetzt. Das Stadt- und Tourismusmarketing ist damit auch im Bereich der Nachhaltigkeit tätig und damit zeitgemäß aufgestellt.

Touristisches Profil

Das touristische Profil der Stadt lässt sich durch die Themenschwerpunkte Aktiv&Sport, Gesundheit&Wohlfühlen, sowie Kunst&Kultur definieren.

Durch das Thema Gesundheit&Wohlfühlen wurde der Wandel vom reinen Kurtourismus zum Gesundheitstourismus in den letzten Jahren teils bereits erfolgreich bewältigt. Als besonderes Beratungsangebot stehen zum Beispiel „Gesundheits-Concierges" zur Verfügung. Im öffentlichen Raum sind ebenfalls bereits Angebote vorhanden. Diese können aber noch weiter ausgebaut und differenziert werden.

* Quelle Zitate:
www.oberbayern.de/region/bad-reichenhall/

Tourismus

	2011	2019	2022
Anzahl Beherbergungsbetriebe mit 9 oder mehr Betten	70	48	45
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 9 oder mehr Betten	5,8 Tage	4,7 Tage	4,5 Tage
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer weniger als 9 Betten	7,6 Tage	5,7 Tage	5,8 Tage
Auslastung der Betten	ca. 45 %	ca. 60 %	ca. 56%
Übernachtungen 9 oder mehr Betten	575 000	603 696	499 719
Übernachtungen unter 9 Betten	46 070	89 611	62 813

Entwicklung der Beherbergungsbetriebe, der Aufenthaltsdauer und der Übernachtungen
Quelle: Statistik kommunal 2023

Übernachtungen

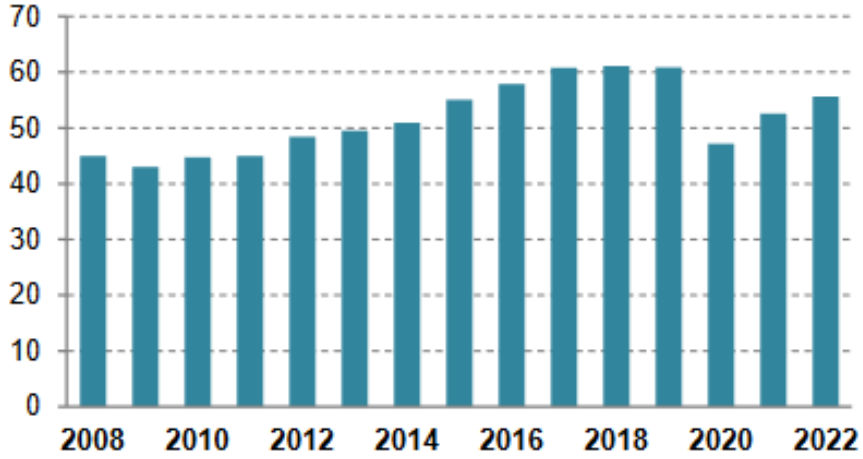
Heilbäder und Kurorte tragen in Bayern mit einem Anteil von 27 % zu einem erheblichen Anteil an den Gesamtübernachtungen bei und stellen damit einen ganz wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Bad Reichenhall dar.

Die Gästeankünfte gelten als ein Indikator für den Umfang des Tourismus in einer Stadt ohne weitere Faktoren wie Größe des Stadtgebiets oder Einwohnerzahl zu berücksichtigen.

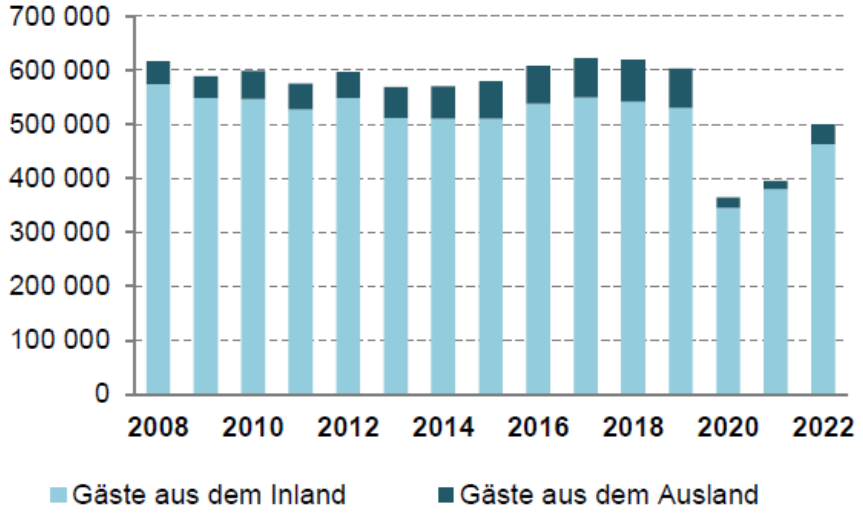
Einen starken Einschnitt im touristischen Gewerbe stellte die Corona Pandemie ab dem Jahr 2020 dar. Mit 2021/2022 ist ein Erholen der Übernachtungszahlen und der Bettenauslastung erkennbar, auch wenn noch nicht Zahlen der Vor-Corona-Zeit erreicht wurden.

Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Betten nimmt unabhängig von der Corona-Pandemie in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Dennoch kann Bad Reichenhall, über einen längeren Zeitraum betrachtet, mit ca. 600.000 Übernachtungen pro Jahr stabile Übernachtungszahlen aufweisen, ggf. bedingt durch eine kontinuierliche Erhöhung der Auslastung der verbliebenen Betriebe und den gelungenen Wandel vom Kurtourismus zum Gesundheitstourimus.

Für die wirtschaftlichen Situation des Beherbergungsgewerbes ist insbesondere entscheidend, inwiefern das bestehende Angebot rentabel ausgelastet werden kann. Die durchschnittliche



Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Prozent
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023



Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

Auslastung der Betten ist bis zur Corona-Pandemie 2019 in Bad Reichenhall kontinuierlich gestiegen und weist mit aktuell ca. 56 % wieder einen guten Wert auf. Die durchschnittliche Auslastung angebotener Betten in Bayern betrug zum Vergleich in 2023 39,3 %.

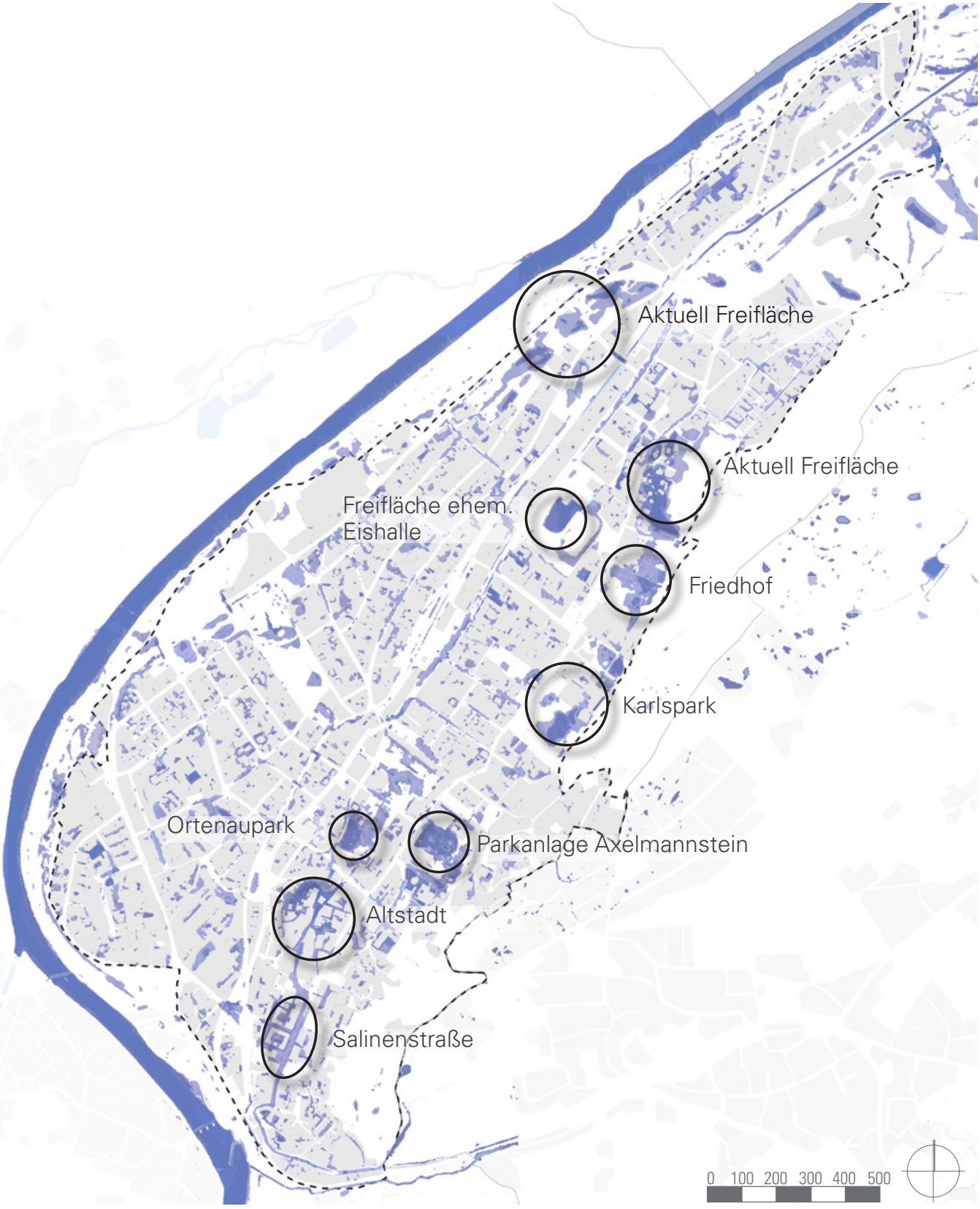
Der Schwerpunkt der Übernachtungsgäste liegt im Inland. Dies entspricht auch den Landkreisgegebenheiten. Der internationale Tourismus konzentriert sich in Südbayern weitgehend auf den Großraum München.

Potenzial Salzburg

Bad Reichenhall liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Salzburg. Regelmäßige Verbindungen bestehen mit der Bahn. Die Fahrzeit mit der Bahn beträgt ca. 45 Min. Die Busverbindungen gibt es ca. einmal in der Stunde und dauern ca. 30 Minuten.

Aufgrund der Attraktivität und dem Angebot von Bad Reichenhall wären Synergien bzw. Kooperationen zwischen den beiden touristischen Städten auszuloten.

Klimaanpassung - Starkregen



Karte Starkregen Kernstadt | o.M.
Grundlage: Sturzflutrisikomanagement Bad Reichenhall Juli 2023

Starkregen

Laut Daten des Landesamt für Umwelt (LfU) (Klima-Steckbrief Oberbayern, 2022) ist die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oberbayern seit Mitte des 20. Jahrhunderts um 2°C gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vermehrt Starkregenereignisse auftreten und der Niederschlag weniger gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Unwetterartige Extremniederschläge können lokal begrenzt zu spontanen Überflutungen führen.

Durch Starkregenereignisse können zukünftig Schäden für die Stadt Bad Reichenhall entstehen.

Diesbezüglich wurde für Bad Reichenhall 2023 im Rahmen des Konzepts zum Sturzflutenrisikomanagement eine Starkregenkarte HN 100 erstellt, die aufzeigt welche Bereiche im gesamten Stadtgebiet bei unterschiedlichen definierten Berechnungsergebnissen überschwemmt werden.

Die dynamischen Berechnungsergebnisse sind über die Homepage der Stadt für jedermann abrufbar.

Aufgrund der hierin ermittelten Fließtiefen zeichnen sich Fließwege und Senken im Kernstadtgebiet ab, in denen sich das Wasser bewegt bzw. einstaut. Für die im ISEK künftig angedachten und noch zu entwickelnden Maßnahmen sind diese Aussagen als Hinweise zu betrachten und zum jeweiligen Zeitpunkt der Realisierung zu konkretisieren.

Blue Spots

In der Starkregenkarte zeichnen sich die Straßen als häufige Fließwege und sogenannte Blue Spots ab, d.h. Bereiche mit besonders hoher Fließtiefe in denen sich das Wasser ggf. sammelt. Vor allem entlang des Hangfußes Kirchholz sammelt sich das Wasser in mehreren Blue Spots. Diese Bereiche bergen ein besonders hohes Risiko bei Starkregen für Menschen, Gebäude und Infrastrukturen.

Grün- und Freiräume

Grün- und Freiräume ohne sensible Nutzungen, in denen sich das Wasser sammelt, können perspektivisch Retentionsräume darstellen, in denen das Wasser für das weitere Stadtgefüge gefahrlos zwischengespeichert werden kann. Hierfür geeignet sein können z.B. Sportplätze und Stellplätze.

Bei der Prüfung geeigneter Versickerungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Gartens Axelmann Stein, des Kurcafes, des Königlichen Kurgartens und des Ortenauparks eine gezielte und gesteuerte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geologische Besonderheiten nicht gestattet ist. Der Untergrund neigt nachweislich zur Auswaschung durch Niederschlags- und Grundwasser mit der Folge, dass der Untergrund instabil wird und im Extremfall Erdfälle (Dolinenbildung) auftreten.

Einige der Blue Spots sind in Bad Reichenhall ohnehin in Grün- oder Freiflächen, in denen das Wasser nur geringen Schaden anrichtet und versickern kann.

- Unbebaute Flächen zwischen Loferer Straße und Frühlingstraße sowie nördlich Kirchholzstraße
- Freifläche ehem. Eishalle
- Städtischer Friedhof
- Karlspark
- Parkanlage Axelmannstein
- Ortenaupark

Fließtiefen Starkregen HN100

- Fließtiefe: 0,10 m bis 0,50 m
- Fließtiefe: 0,50 m bis 1,00 m
- Fließtiefe: > 1,00 m
- Blue Spots (Bereiche mit hoher Fließtiefe)

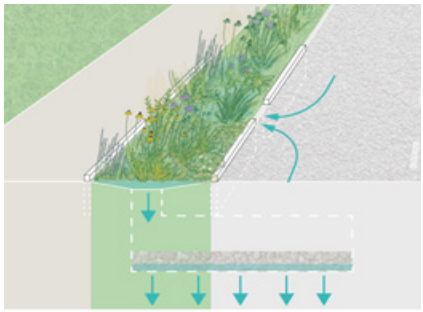
Klimaanpassung - Starkregen



Bestandssituation: Blue Spot Salinenstraße



Bestandssituation: fehlende Versickerungsmöglichkeit im Straßenraum



Detail Tiefbeet



Detail Baumrigole

Für diese Räume gilt es zu prüfen, inwiefern die Flächen diese Aufgaben im Sinne der Schwammstadt aktiv wahrnehmen können, indem Regenwasser zukünftig vor Ort gespeichert und z.B. zu Beregnungszwecken genutzt wird.

Die Stadt Bad Reichenhall verfügt grundsätzlich über große Freiflächen, die idealerweise zur Bewältigung von Starkregenereignissen beitragen können. Die Umsetzbarkeit gilt es jeweils zu prüfen. Wichtig ist einerseits, dass das Regenwasser in diese Flächen geleitet werden kann, andererseits darf durch einen ggf. mehrtägigen Einstau der Flächen keine Schäden an Bäumen und Infrastruktur entstehen.

Altstadt und (Neu)Bauflächen

Problematisch sind die hohen Fließtiefen im Bereich der Altstadt und in der Salinenstraße, da hier ein hoher Versiegelungsgrad das Versickern des Wassers verhindert und Schäden an Bauwerken und Infrastrukturen entstehen können.

Für neue Baugebiete gilt, insbesondere für den Fall einer Bebauung von Blue Spots, dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen über Bebauungspläne festzusetzen wie z.B. intelligente Zisternen, Gründächer und - fassaden, Baumrigolen, Tief-/ Verdunstungsbeete und andere Maßnahmen, die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser stärken. Ziel ist es, den Abfluss zu verringern bzw. zu vermeiden sowie Maßnahmen durchzuführen, die die Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Regenwasser, dort wo es anfällt, zu erreichen.

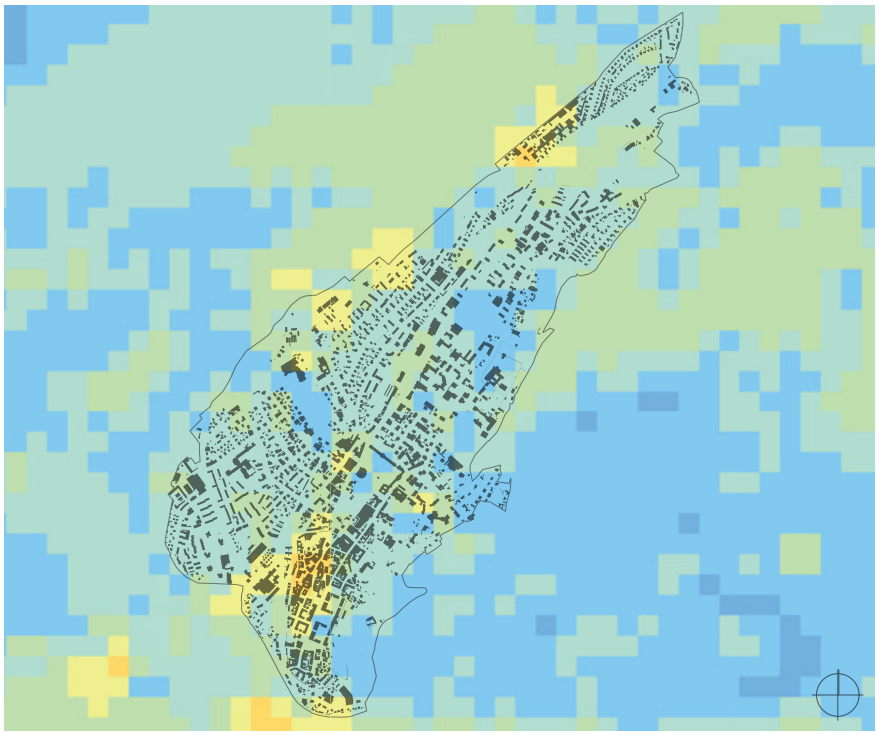
Auf Quartierebene können wassersensible Entwässerungskonzepte entwickelt und umgesetzt werden, um die Anpassung an Starkregenereignisse zu stärken. Hierzu gehört eine zusammenhängende Planung von z.B. Notwasserwegen und von Gebieten zur kontrollierten Überflutung von Flächen, wie z.B. Parkplätze im Bereich der Altstadt oder der Salinenstraße.

Bezogen auf Starkregen ist es erforderlich, im Altstadtbereich verbliebene Freiflächen auf ihre Bedeutung in Bezug auf eine gezielte Starkregenvorsorge hin zu überprüfen. Ggf. ist auf Objektschutz zu achten.

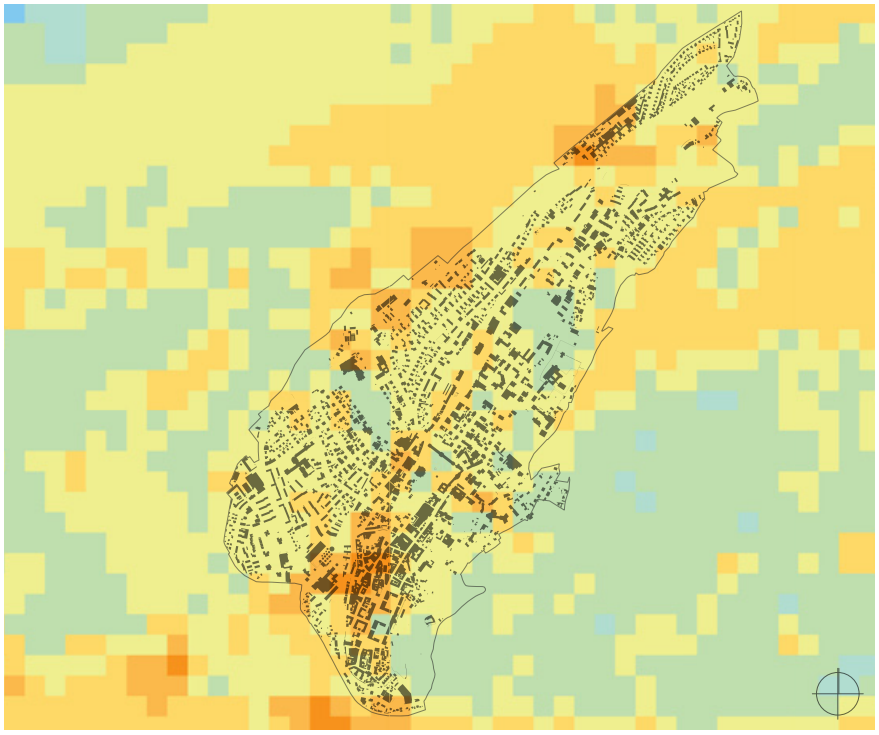
Vor allem in dicht besiedelten Bereichen wird deutlich, dass Straßenräume häufig als Fließweg des Wassers fungieren. Diese Tatsache birgt das Potential, den Straßenraum langfristig zu einer blau-grünen Infrastruktur weiter zu entwickeln, in dem Wasser zurückgehalten und versickert werden kann.

Doch nicht nur städtische Flächen, auch halböffentliche und private Freiflächen haben eine wichtige Funktion bei Starkregen um das Wasser zu versickern und das Kanalisationssystem zu entlasten.

Klimaanpassung - Hitze



Nachttemperatur Bestandssituation I o.M.
Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/tag_nachttemperatur/index.htm



Nachttemperatur Szenario: starker Klimawandel | o.M.
Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/tag_nachttemperatur/index.htm

Bodennahe Temperatur in Grad Celsius

- < 12
- 12 - 13
- 13 - 14
- 14 - 15
- 15 - 16
- 16 - 17
- 17 - 18
- 18 - 19
- 19 - 20
- 20 - 21
- 21 - 22
- 22 - 23
- 23 - 24

Hitzebelastung Kernstadt

Klimaanpassungsmaßnahmen sind sowohl im Hinblick auf zunehmend heißere Sommer sowie auf das das vermehrte Auftreten von Extremwetterereignissen mit Starkregen erforderlich.

Für Bad Reichenhall liegt kein detailliertes Klimaanpassungskonzept vor.
Um dennoch kritische Quartiere aufgrund zu erwartender steigender Hitzebelastung identifizieren zu können, wurden zum einen die Schutzgutkarten Klima/ Luft vom LfU herangezogen und zum anderen Klimatope ausgegrenzt.

Bei Klimatopen handelt es sich um Bereiche mit ähnlicher Flächennutzung und Art der Bebauung sowie mit ähnlichem Mikroklima, die zu einem sogenannten Klimatop zusammengefasst werden. Für diese Klimatope können aufgrund deren weitgehend homogener Struktur Maßnahmen zur Klimaanpassung definiert werden.

Schutzgutkarten Klima/ Luft

Ab nächtlichen Temperaturen von über 20 °C spricht man von einer gesundheitlich besonders belastenden Tropennacht. In den vom LfU erstellten Schutzgutkarten Klima/ Luft ist u.a. die Nachttemperatur um 4.00 Uhr morgens in Grad Celsius, dem Zeitpunkt der maximalen Abkühlung, dargestellt.

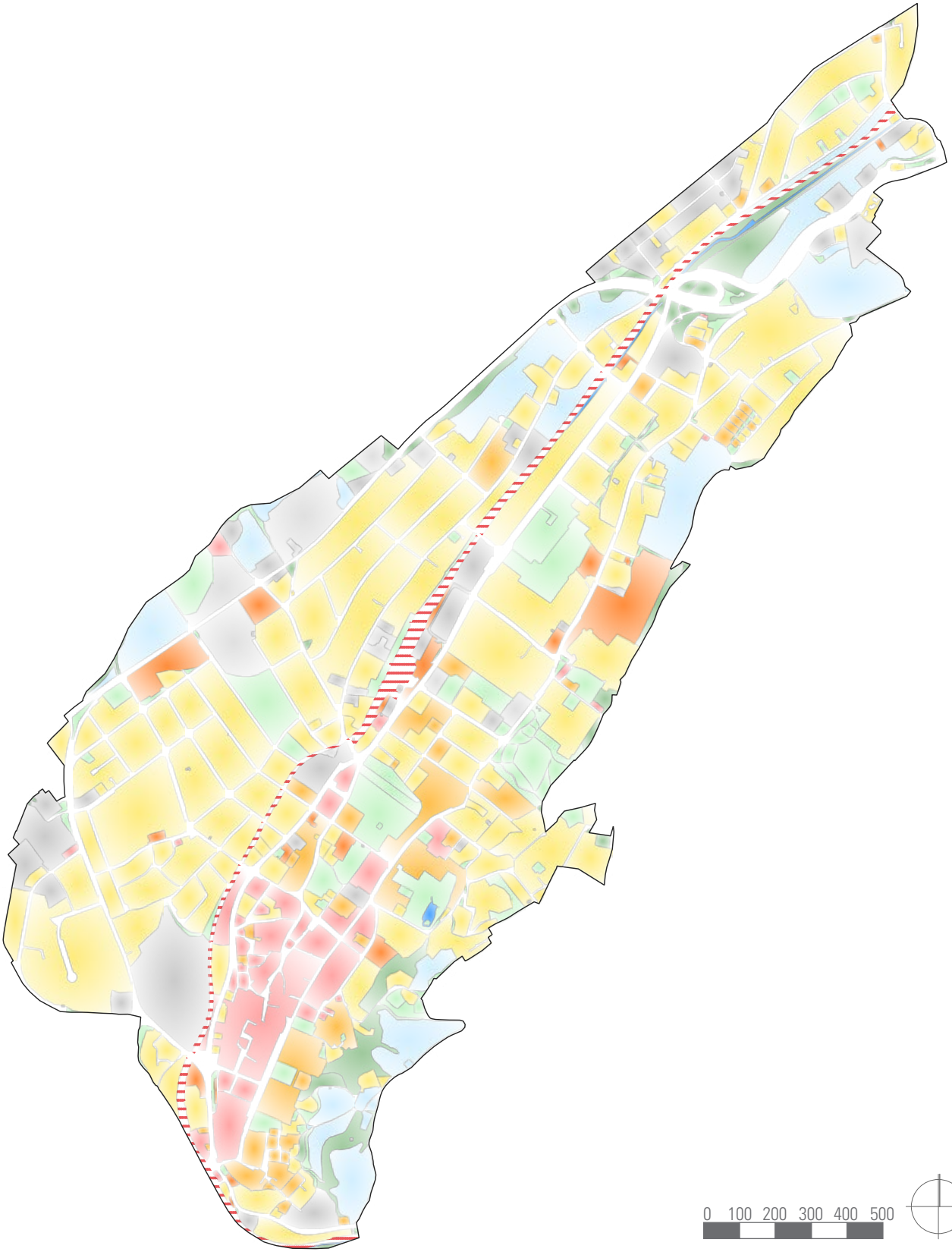
In der Bestandssituation ist vor allem der Altstadtbereich gefährdet, nächtliche Temperaturen über 20°C zu erreichen. Die Randbereiche der Altstadt sind aufgrund eines hohen Grünflächenanteils geringer belastet.

Beim Szenario „starker Klimawandel" weitet sich die Hitzebelastung auf das umliegende Stadtgebiet aus.

In der Gesamtbetrachtung ist der Altstadtbereich von Bad Reichenhall der Belastungsstufe 3 zugewiesen. Diese Bereiche werden unter der Annahme eines „starken Klimawandels" zukünftig eine ungünstige Situation aufweisen. Das Handlungserfordernis lässt sich hier mit dem Vorsorgeprinzip begründen und wird größer, je erfolgloser die weltweiten Klimaschutzbemühungen in den kommenden Jahren ausfallen.

Neben der Temperatur in der Nacht ist der Kaltluftvolumenstrom entscheidend für das Wohlbefinden in der Nacht und die menschliche Gesundheit. Relevant hierfür sind vor allem siedlungsrelevante Kaltluftbahnen, also die Verbindungen von Kaltluftentstehungsgebieten in der freien Landschaft und Belastungsbereichen im Siedlungsraum. Eine dieser Kaltluftbahnen verläuft entlang der Saalach. Eine andere bringt Kaltluft von den östlichen Hängen in die Stadt.

Klimaanpassung - Hitze



Klimatope I Stand 07.11.2023 | o.M.

Klimatope

- Freiland
- Gewässer
- Gewerbe-, Industrieklima - Dichteres Gebiet
- Gewerbe-, Industrieklima - Offeneres Gebiet
- Gleisanlagen
- Innenstadt
- Klima innerstädtischer Grünflächen
- Stadtklima
- Stadtrandklima
- Vorstadtklima
- Wald
- Offene Fläche

Klimatope

Unter Hinzuziehen der Klimatope ergibt sich ein etwas differenzierteres Bild:

» Der größte Handlungsbedarf liegt in der hoch versiegelten und dicht bebauten Altstadt. Diese wird zukünftig verstärkt durch Hitze belastet sein.

» Große steinerne Plätze wie der Rathausplatz werden zukünftig durch fehlenden Schatten und Kühle stark hitzebelastet und als Aufenthaltsraum nicht attraktiv sein. Dies erfordert Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an heißen Tagen.

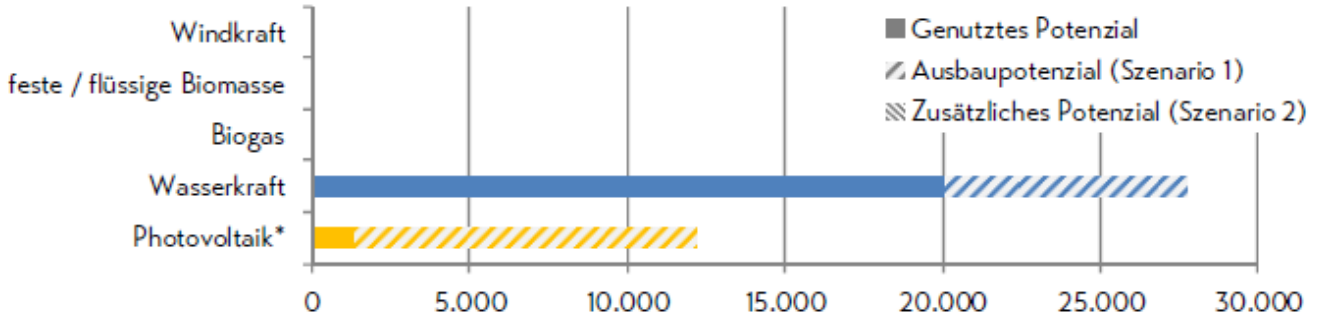
» Am Tag wirken großflächige Grünflächen als Entlastungsräume, vorausgesetzt sie sind aus dichten Siedlungsbereichen mit kurzen Wegen erreichbar. Die großen Parkanlagen werden deshalb als kurzwegig erreichbare Kühlinseln zukünftig eine sehr hohe Bedeutung für die hitzebelastete Altstadt erlangen und sollten dieser Aufgabe entsprechend gerüstet werden. Die Öffnung der Parkanlage Axelmannstein ist unter dem Aspekt der Klimaanpassung und dem damit verbundenen Vorsorgeprinzip ein wünschenswerter Beitrag.

» Die beiden großen Landschaftsräume, Saalachauen und östliche Hangkante sind beide für das Kernstadtgebiet bedeutsame Entlastungsräume und Kühlinseln, die zukünftig attraktiv, beschattet und barrierearm erreichbar sein sollten. Die Saalach wirkt als wichtiger Kaltluftstrom, der den Stadtrand nachts abkühlt.

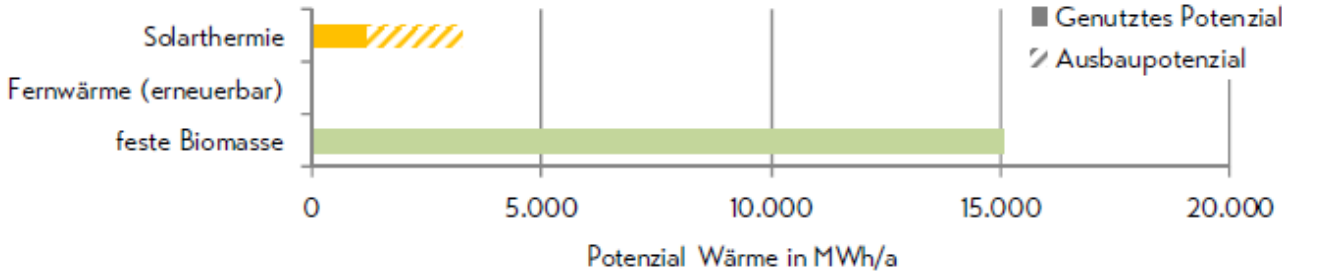
» Dem bis unmittelbar an die Altstadt heranreichende Freiraum um die Burg Gruttenstein und den Streitbühel kommt aufgrund seiner ergänzenden Funktion als Kaltluftproduzent mit entlastender Wirkung in nächtlichen Situationen für das Altstadtgebiet eine weitere Bedeutung zu. Auch vom Kirchholz ist in der Nacht ein Zustrom an Kaltluft zu erwarten.

» Die randliche Altstadtbebauung und die mit großzügigen privaten Gärten und mit z.T. großem Baumbestand durchsetzte Kurvorstadt ist für die Zukunft gut gerüstet.

Energie



Genutzte Potenziale und Ausbaupotenziale erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung; Energienutzungsplan Bad Reichenhall 2017



Genutzte Potenziale und Ausbaupotenziale erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung; Energienutzungsplan Bad Reichenhall 2017

Der Energienutzungsplan (ENP)

Für die Stadt Bad Reichenhall liegt ein Energienutzungsplan vor (Hrsg. Landkreis BGL, Institut für Energietechnik IfE GmbH, 2017).

Der ENP zeigt für die Bereiche Strom und Wärme die Potenziale für Energieeinsparungen und die für den Ausbau erneuerbaren Energien für das Stadtgebiet auf. Er benennt auch Möglichkeiten zu weiteren Aktivitäten für den Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung der Stadt.

Im Rahmen der Datenerhebungen wurden die Energieinfrastruktur Strom, Gasnetz und Wärme (zum Zeitpunkt der Aufnahme waren keine Wärmenetze vorhanden) sowie der Energiebedarf Strom und Wärme (auf Basis eines gebäudescharfen Wärmekatasters) erfasst.

Auf Basis des ermittelten Strom- und Wärmebedarfes sowie der Anteile der jeweiligen Energieträger am Endenergiebedarf wurde eine Treibhausgasbilanz erstellt (ohne Verkehr).

Der ENP benennt auch Potentiale für den Ausbau erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeerzeugung. Hierbei orientiert dieser sich am erschließbaren Potenzial. Dabei wird zwischen bereits genutztem und noch ungenutztem Potenzial differenziert. Das genutzte Potenzial verdeutlicht, welchen Beitrag die bereits in Nutzung befindlichen erneuerbaren Energieträger liefern. Das noch ungenutzte Potenzial (Ausbaupotenzial) zeigt, welchen zusätzlichen Beitrag erneuerbare Energiequellen leisten können. Das Zieljahr ist hierbei 2030.

Potenziale zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz
Betrachtet wurden die Sektoren private Haushalte, kommunale Liegenschaften, und Wirtschaft. Es kann bis 2030:

» in privaten Haushalten der Stromverbrauch in Summe um 21 % gesenkt werden.
» in kommunalen Liegenschaften (inkl. Straßenbeleuchtung) der Stromverbrauch um 35% und der Wärmebedarf um insgesamt 21 % gesenkt werden,
» im Sektor Wirtschaft der Stromverbrauch und der Wärmebedarf um insgesamt 21 % gesenkt werden.

Aufgrund aktueller Entwicklungen ist davon auszugehen, dass entgegen der Aussagen des ENP zukünftig von einer Steigerung des Stromverbrauchs auszugehen ist.

Der ENP weist folgende Potentiale für den Ausbau erneuerbarer Energien aus:

Potenzial Solarthermie und Photovoltaik:
Sowohl für die Wärme- als auch für die Stromerzeugung bieten die Dachflächen ein hohes Ausbaupotenzial. Die Solarthermie kann auf mehr als das Doppelte der derzeitigen Nutzung gesteigert werden. Bei der Dachflächenphotovoltaik liegen die Potenziale noch bedeutend höher (rechnerisch beim ca. 8-fachen des derzeitigen Volumens), wobei zu berücksichtigen ist, dass nicht davon auszugehen ist dass alle potenziell geeigneten Dachflächen auch entsprechend genutzt werden. Beim Aufbringen der Module im Denkmalensemblebereich oder auf Einzeldenkmälern sind verträgliche, denkmalgerechte Lösungen anzustreben.

Potenzial oberflächennnahe Geothermie
Untersucht wurden die Potenziale zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie im Zusammenhang mit Wärmepumpen und Erdwärmesonden, -wärmekollektoren oder Grundwasser. Die Nutzung ist für Sondenbohrungen in den Heilquellenschutzgebieten ausgeschlossen. Die mögliche Nutzung in anderen Bereichen unterliegt einer Einzelfallprüfung. Interessierte Bürger können sich z.B. im Rahmen einer Energie-Erstberatung bei der Energieagentur Südostbayern des Landkreises Berchtesgadener Land informieren, ob eine Nutzung oberflächennaher Geothermie am Standort sinnvoll erscheint.

Potenzial Wasserkraft
Ausbaupotenziale von ca. 38 % bestehen durch Modernisierung, Umrüstung, Nachrüstung sowie Neubau und Reaktivierung von Anlagen. Das Heben dieses Potenzials hängt von unterschiedlichsten Rahmenbedingungen ab, die eine Umsetzbarkeit aktuell nicht einschätzbar machen.

Potenzial Windkraft
Auf Grundlage der Windertragsabschätzung, örtlicher Gegebenheiten und Abstimmungen mit relevanten Akteuren werden in Bad Reichenhall keine Potenziale ausgewiesen. Referenz ist eine Studie vom Deutschen Wetterdienst, in der der Saalachstausee auf das Windkraft-Potenzial überprüft und aufgrund von auftretenden Scherwinden als ungeeignet angesehen wurde. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans konnten im Stadtgebiet von Bad Reichenhall keine potenziell geeigneten Standorte ermittelt werden. Der Windkraft wird unter zugrunde legen der aktuellen Rahmenbedingungen in Bad Reichenhall kein Entwicklungspotenzial zugeschrieben.

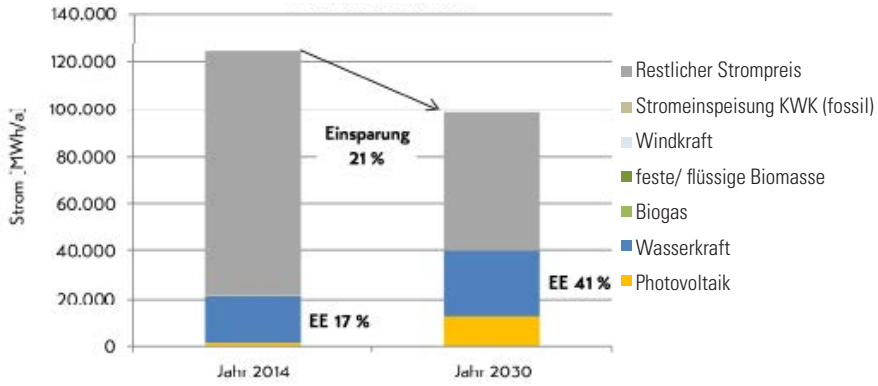
Fernwärme (erneuerbar)
Hierzu enthält der ENP keine Aussagen.

Sonstige Potenziale
Aufgrund der geologischen Verhältnisse in Bad Reichenhall wurde die Nutzung von Tiefengeothermie nicht weiter betrachtet.

Zu dem Potenzial Biomasse zählen Wälder, Biogas und feste und flüssige Biomasse. Für alle Bereiche wurde kein großes Ausbaupotenzial bescheinigt.

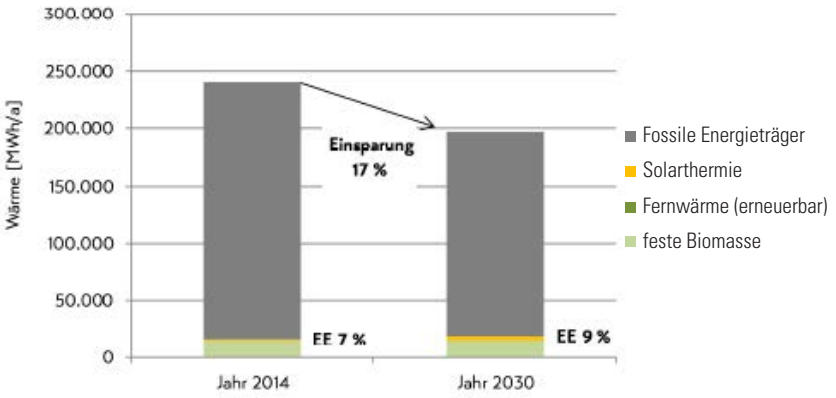
Energie

Szenario Strom 21%



Strom-Szenario 1
Energienutzungsplan Bad Reichenhall 2017

Szenario Wärme 17%



Szenario Wärme
Energienutzungsplan Bad Reichenhall 2017

Zusammenfassung Ergebnisse

Der ENP weist Potentiale für den Ausbau erneuerbarer Energien bei Strom und Wärmeerzeugung aus. Die größten Potenziale werden gesehen:

» bei Ausschöpfung der energetischen Sanierungspotenziale bei Wohngebäude/ Gewerbe.
» bei Strom v.a. bei der Photovoltaik und der Wasserkraft.
» bei Wärme bei der Solarthermie.

Im Bereich Strom sieht der ENP bis 2030 durch die Nutzung von Einsparpotentialen und den Ausbau der erneuerbaren Energien in den Bereichen Wasserkraft und Photovoltaik eine Einsparung von 21 %. Der Deckungsanteil durch erneuerbare Energien kann von 17 % auf lediglich 41 % gehoben werden. Bad Reichenhall wäre damit 2030 bilanziell nicht energieautark.

Im Bereich Wärme wird durch die Nutzung von Einsparpotentialen und den Ausbau der erneuerbaren Energien im Bereich Solarthermie eine Einsparung von lediglich 17 % erreicht. Der Deckungsanteil durch erneuerbare Energien kann von 7 % auf lediglich 9 % gehoben werden. Bad Reichenhall wäre damit weiterhin zu einem Anteil von 91 % an fossile Energieträger gebunden.

Maßnahmen

Der ENP dient, durch seine detaillierte Datenerfassung, als Grundlage für weitere Untersuchungen und stellt einen Maßnahmenkatalog mit konkreten Projekten zur weiteren Umsetzung auf.

- Generalsanierung Feuerwehrgerätehaus Reichenbachstraße
- Generalsanierung Schule/ Kindergarten/ Mehrzweckhalle Marzoll
- Energieversorgung Altes Feuerhaus
- Energieversorgung Aussegnungshalle
- Ganzheitliches Sanierungskonzept Schule Karlstein
- Energieversorgung Städtischer Bauhof
- Solarenergienutzung für die Sporthalle Münchner Allee
- ReichenhallMuseum
- Errichtung Wasserkraftwerk Nonner Rampe
- Installation von Erdgas-BHKW mit maximaler Stromeigennutzung in Unternehmen und Kliniken
- Umrüstung der Wärmeversorgung einzelner Unternehmen von Heizöl auf alternative Energieversorgung
- Abwärmenutzung
- PV-Anlage Gewerbegebiet Marzoll

Nachhaltige Energiegewinnung

Zur Steigerung der Energieeffizienz, den Anteil an regenerativen Energien und zur Beförderung der Dekarbonisierung bestehen in Bad Reichenhall folgende Zielsetzungen:

- Eine nachhaltige Energiegewinnung in Bad Reichenhall ruht auf den drei Säulen: Ausbau der Wasserkraft, Ausbau der Fernwärme, Ausbau der Dachflächen-PV. Bei letzterem besteht großer Nachholbedarf. Freiflächen-PV-Anlagen werden nicht ausgeschlossen, sind aber aufgrund der Tallage Bad Reichenhalls nur beschränkt umsetzbar.
- Für die Errichtung des Wasserkraftwerks an der Saalach (Nonner Rampe) läuft ein Genehmigungsverfahren. Das Kraftwerk wird als wichtiger Schritt für die Transformation hin zu Stärkung erneuerbarer Energien für das Stadtgebiet gesehen. Mit diesem Vorhaben wäre nach Einschätzung der Stadtwerke Bad Reichenhall das Wasserkraftpotenzial im Stadtgebiet ausgeschöpft.
- Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch der Stadt beträgt derzeit 20%. Aufgrund der ansässigen Industrie besteht ein hoher Strombedarf. Die vorhanden Potenziale zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien sollen generell genutzt werden; Ziel ist ein Mix aus Wasserkraft, Dachflächen-PV und Fernwärme, wobei die Dachflächen-PV intensiviert werden soll (Nebeneffekt: Kühlung der darunterliegenden Wohn-/ Arbeitsräume).
- Für den Ausbau der Nahwärme wurden seitens der Stadtwerke Planungen für Nahwärmenetze im Stadtgebiet aufgelegt.
- Mit dem Projekt Saalachwärme, einer innovativen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW, Grundwasser-Wärmepumpen, Power to heat, Wärmespeicher) und einem derzeit fünf Kilometer langen Wärmenetz, wurde der Grundstein in der Erzeugung regenerativer Energien und Dekarbonisierung gelegt. Das Fernwärmenetz bietet die Grundlage für die weitere Versorgung von Quartieren mit regenerativen Energien. Ein Fernwärmenetz soll entsprechend den vorhandenen Kapazitäten sukzessive entwickelt werden. Ein Ausbau wird davon abhängig sein, welche Gebiete für eine Wärmeabnahme zur Verfügung stehen und wo diese im Stadtgebiet liegen.

Zusammenfassung/ Zwischenfazit (WGF)

Vulnerabilität

Spielplatz

Kur-/ Gesundheitseinrichtung

Krankenhaus

Gebäude mit öffentlichen Freiräumen versorgt

Versorgung ausreichend

Versorgung mangelhaft

Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Freiräume

Zugänglichkeit

Querungsmöglichkeiten Barriere

Unzugänglicher Freiraum

Bedingt zugänglicher Freiraum (Park Axelmannstein, Kirchholz)

Nicht nutzbare Freiräume (halböffentliche Freiräume im Geschosswohnungsbau, Saalachaue, Fläche um die Gedenkstätte)

Stadtklima

Blue Spots

Hitzeinsel

Übergang in klimatische Entlastungsräume

Zugang zu klimatischen Entlastungsräumen



Karte Zusammenfassung | o.M.

Landschaft, Freiraum und Wohnumfeld

» Hochwertige Schutzgebiete befinden sich an den östlichen und westlichen Rändern der Kernstadt. Dies bedeutet einerseits hohe Qualität in Nachbarschaft zur Kernstadt andererseits Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten.
» Es besteht ein Überschwemmungsrisiko insbesondere auf Flächen entlang der Saalach.
» Die Kuranlagen müssen an heutige Ansprüche und den Klimawandel angepasst werden.
» Das vorhandene Freiraumband in Ost-West-Richtung ist das wichtige Verbindungsglied zwischen der Saalach im Westen und der Hangkante mit Burg Gruttenstein und Kirchholz im Osten.
» Die dazu orthogonal verlaufenden linearen Infrastrukturbarrieren (Bahn und Straßen) sind schwer zu überwinden.
» An den Rändern zur Kernstadt bestehen abwechslungsreiche Kontaktzonen zwischen Landschaft und Stadt.
» Stellenweise sind Wohnquartiere mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Hier ist eine nutzerspezifische Aufwertung der vorhandenen halböffentlichen Grünflächen erforderlich.
» In der dicht bebauten Altstadt fehlen grüne Trittsteine.

Tourismus, Kultur und Freizeit

» Über die Dachmarke erfolgt eine umfassende Vermarktung.
» Die Wende vom Kurtourismus zum Gesundheitstourismus ist geglückt.
» Die Übernachtungszahlen sind weitgehend stabil. Das Übernachtungsangebot ist hingegen rückläufig.
» Es besteht ein zeitgemäßes örtliches Tourismusmarketing und touristisches Profil.
» Eine stetige Überprüfung und Anpassung der Angebote für den Kurbetrieb, die Kultureinrichtungen, den Tourismus- und Freizeitbetrieb und das Wander- und Radwegeangebot an die Nachfrage ist unabdingbar.
» Die Folgen des Klimawandels und dessen Auswirkungen auf das spezifische touristische Segment sind zu berücksichtigen.
» Es besteht Verbesserungsbedarf bei der Zugänglichkeit der Naherholungsangebote.

Klima

» Die Stadt Bad Reichenhall verfügt über kein Klimaanpassungskonzept oder einen Hitzeaktionsplan.
» Unterlagen zu einem Sturzflutmanagement wurden erstellt.
» Bei Starkregenereignissen gibt es Risikogebiete, sog. Blue Spots, als Bereiche mit hoher Fließtiefe bei Starkregen. Diese befinden sich insbesondere am Fuße der östlichen Hangkante. Die innerstädtischen Grünflächen haben hierbei eine hohe Bedeutung als mögliche Regenrückhalteräume.
» Die Altstadt ist aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und Dichte hitzebelastet. Klimaanpassungsmaßnahmen haben hier eine besonders hohe Bedeutung.
» Die Parkanlagen bilden wichtige Klimaoasen in der Kernstadt. Die öffentliche Zugänglichkeit stellt in Bezug auf die Zunahme an Hitzetagen eine wichtige Grundvoraussetzung einer klimaangepassten Stadtentwicklung dar.
» Die Saalachauen und die östlichen Hänge liefern Kaltluft an die Ränder der Stadt. Beide Landschaftsräume stellen wichtige Entlastungsräume dar und müssen fußläufig oder mit dem Rad auf attraktivem Weg und barrierearm erreicht werden können.

Energie

» Die Stadt besitzt mit dem Energienutzungsplan eine gute Basis zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Erhöhung des Anteils an regenerativen Energien und zur Beförderung der Dekarbonisierung. Das Anpassungserfordernis aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich Energie- und Wärmewende ist dabei beständig zu prüfen.



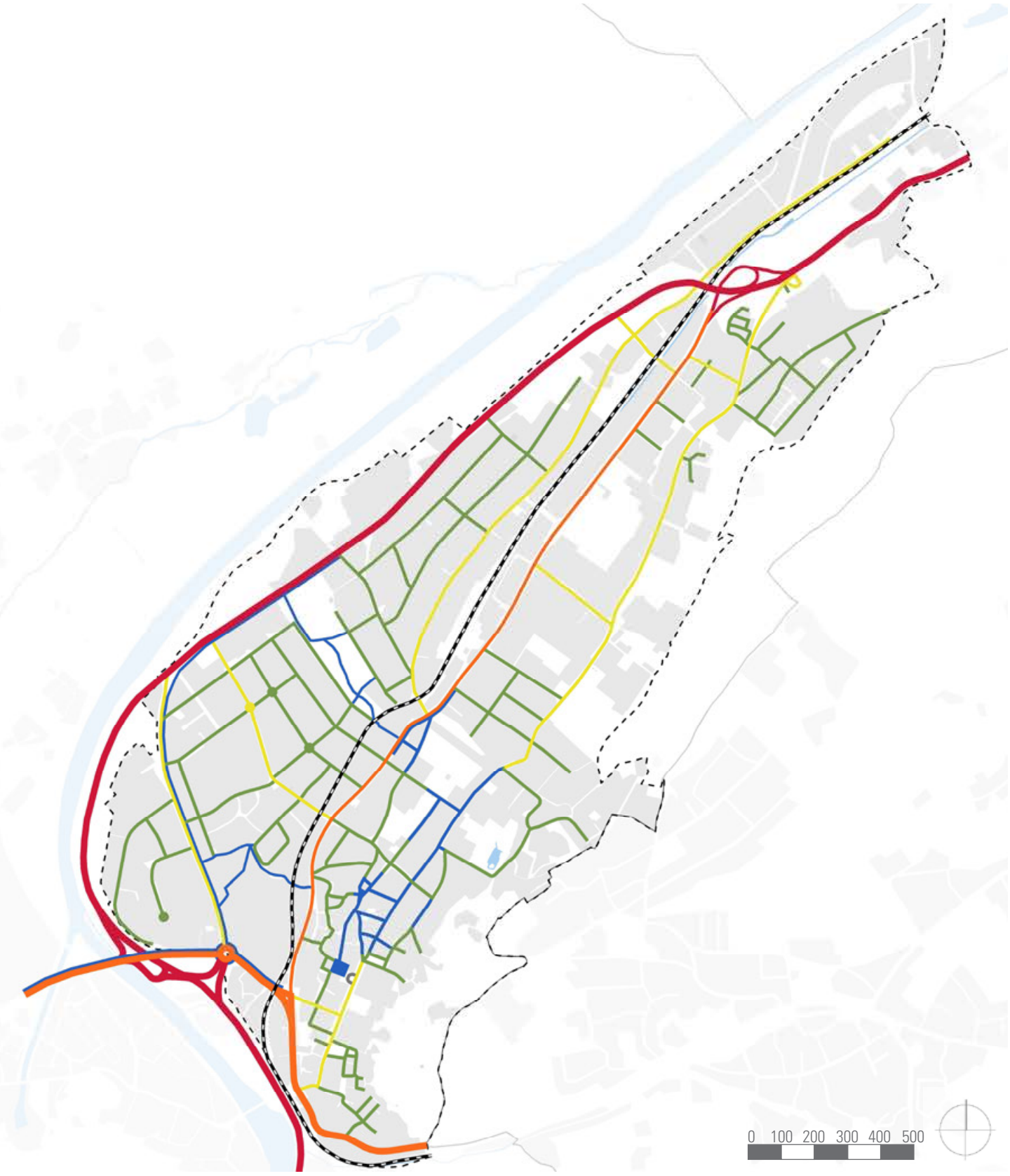
FACHBLICKE

Fachblick Verkehr und Mobilität



STADT LAND VERKEHR

Straßenfunktion



Bestand - Straßenfunktion nach RASt06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) | o.M.

Straßenfunktion

Der nebenstehende Plan ist gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) erstellt. Er zeigt die Funktion der Straßen sowie die Bedeutung des Umfelds der Straßen für den Bereich des ISEK-Umgriffs auf.

Bad Reichenhall ist über die zwei Bundesstraßen B20 und B21 sowie der Staatstraße 2101 sehr gut an das Straßennetz angebunden. Die B21 verläuft außerhalb der Stadtgrenze parallel zur Saalach und ist weitgehend anbaufrei. Gemeinsam mit der B20 und der St2101 stellen sie die drei Hauptverkehrsstraßen nach Bad Reichenhall dar. Komplett innerhalb des Stadtgebiets stellt die parallel zur Bahnstrecke verlaufende Münchner Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacher Straße/ Innsbrucker Straße eine weitere stark befahrene Hauptverkehrsstraße dar. Sie wird vor allem aufgrund ihrer geschlossenen bzw. halboffenen Baustruktur sowie durch das große Spektrum an Straßenraumbreiten als Örtliche Einfahrtsstraße/ Verbindungsstraße klassifiziert.

Als Sammelstraßen werden beispielsweise die Reichenbachstraße und die Salzburger Straße klassifiziert. Eine Sammelstraße wird charakterisiert durch ihre Funktion als Erschließungsstraße von Bereichen mit unterschiedlichen Bebauungsformen sowie überwiegend Wohnnutzung (mit einzelnen Geschäften). Besondere Nutzungsansprüche sind außerdem Fußgängerlängsverkehr, oft punktueller Überquerungsbedarf und meist Linienbusverkehr.

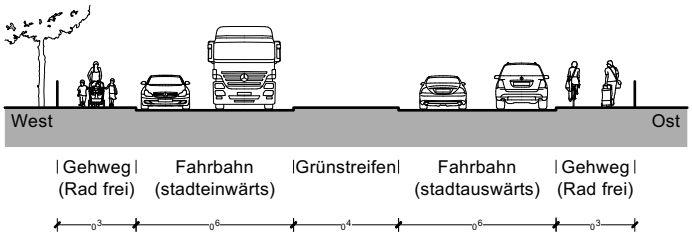
Alle weiteren Straßen mit einer ausschließlichen Erschließungsfunktion der Wohngebiete werden als Wohnstraße/ Wohnweg eingestuft. Bei diesen Straßen herrschen unterschiedliche Bebauungsformen wie Zeilenbebauung, Reihen- und Einzelhäuser vor und die Verkehrsstärke ist gering (unter 400 Kfz/h).

In Bad Reichenhall ist das große Netz an Fußgängerzonen sowie gemeinsamen Fuß- und Radwegen im Zentrum auffallend. Hier wird es den Besuchern und Kurgästen der Stadt ermöglicht, sich abseits vom Kfz-Verkehr fortzubewegen und sich in den zahlreichen Grünanlagen zu erholen.

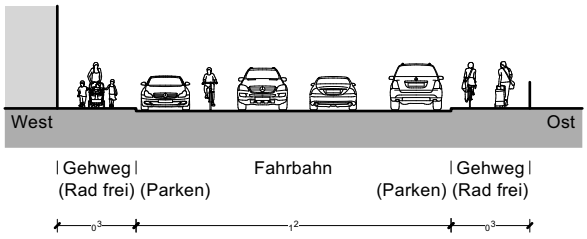
- Anbaufreie Straße (klassifiziert / nicht klassifiziert)
- Örtliche Einfahrtstraße / Verbindungsstraße (klassifiziert / nicht klassifiziert)
- Sammelstraße / Quartiersstraße
- Wohnstraße / Wohnweg
- Radweg / Fußweg / Fußgängerzone
- Sonstiger Weg
- Bahnlinie
- Gewässer
- Siedlungsflächen
- ISEK-Umgriff

Straßenquerschnitte, Sperrzonen

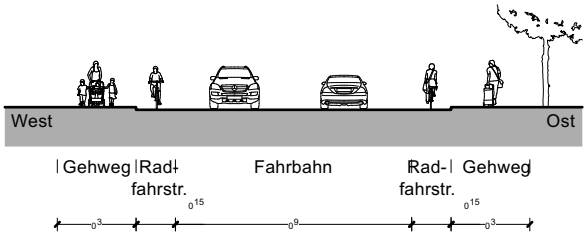
A: Münchner Allee (Höhe Gedenkstätte)



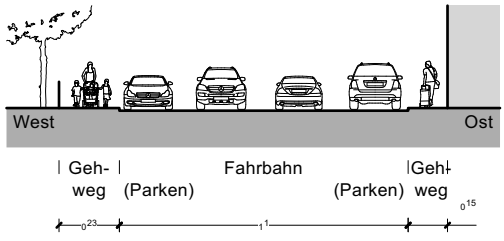
B: Bahnhofstraße (südlich Rinckstraße)



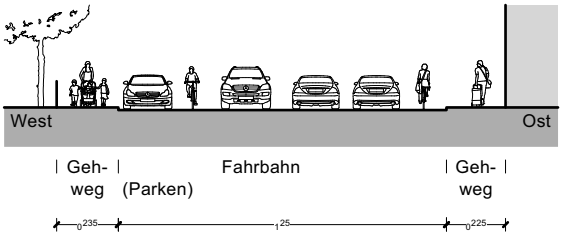
C: Wittelsbacherstraße (Höhe Spielbank)



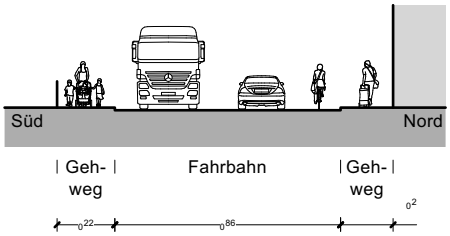
D: Innsbrucker Straße (Höhe Elektrogeschäft)

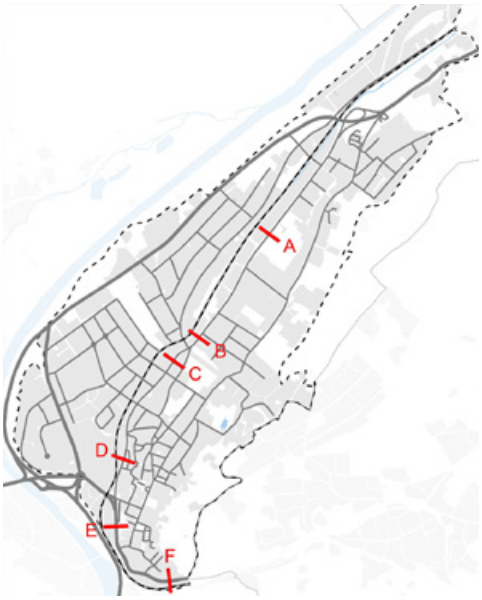


E: Anton-Winkler-Straße (Höhe St. Nikolaus)



F: Berchtesgadener Straße (Höhe Einkaufsmarkt)





Straßenquerschnitte

Straßenquerschnitte

In der Stadt Bad Reichenhall fällt auf, dass die Straßenräume von der Münchener Allee im Norden bis zur Berchtesgadener Straße (B20) im Süden sehr großzügig dimensioniert sind. Dies gilt vor allem für die Fahrbahn, auf der teilweise beidseitig geparkt werden kann. Die reinen Fahrbahnflächen im Verlauf des gesamten Straßenzugs sind zumeist überdimensioniert und breiter als technisch erforderlich. Der Kfz-Verkehr dominiert das Straßenbild. Im Gegensatz dazu liegen die Breiten der Gehwege an manchen Stellen unter den Mindestmaßen. Für den Radverkehr gibt es keine durchgängigen Radverkehrsanlagen. Er wird abschnittsweise auf den Gehweg und kurzzeitig auf Schutzstreifen verwiesen, aber überwiegend ungeschützt auf die Fahrbahn entlassen.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung in allen Bereichen dieser Hauptverkehrsstraße entsteht eine Barrierewirkung zwischen den Wohngebieten westlich der Straße und der Innenstadt östlich der Straße. Querungsstellen gibt es nur an wenigen Punkten, die vorhandenen Unterführungen sind wenig einladend und zumeist nicht barrierefrei. Um dieser Abschottung der Wohngebiete entgegenzuwirken, wären weitere Querungshilfen in der Bahnhofstraße und in der Wittelsbacher Straße sinnvoll. Mit Blick auf die jeweils großzügigen Fahrbahnbreiten wäre z.B. eine Realisierung von Mittelinseln in diesen Straßenabschnitten gut möglich. Dieser zentrale Straßenzug in mitten der Stadt besitzt nicht nur eine wichtige Bedeutung für den Kfz-Verkehr, sondern auch für den Fuß- und Radverkehr. Im Laufe der Bearbeitungszeit des ISEK wurde am Übergang von Innsbrucker zur Wittelsbacherstraße ergänzend zur bestehenden Unterführung ein Fußgängerübergang samt Mittelinsel durch Erweiterung der ebenfalls bereits bestehenden Lichtzeichenanlage realisiert und damit eine Verbesserung der Fußgängerverbindung über diese Hauptverkehrsachse herbeigeführt.

In der Münchener Allee wird die insgesamt 12 m breite Fahrbahn durch einen breiten Mittelstreifen gegliedert. Durch die beidseitige Allee wirkt er gut eingegrünt. Aufgrund der durchgängigen Beparkung ist der Kfz-Verkehr dennoch sehr präsent. Eigene Radverkehrsanlagen existieren nicht. Der Radverkehr wird derzeit gemeinsam mit dem Fußverkehr geführt.
In der Bahnhofstraße fehlt zumeist eine Begrünung. Die fehlende Mitteltrennung und das beidseitige Parken machen das Queren außerhalb der signalisierten Knotenpunkte schwierig.

In der Wittelsbacherstraße sind abschnittsweise Schutzstreifen für den Radverkehr vorhanden. Dennoch sind Straßenraum und Knotenpunkte in erster Linie an den Bedürfnissen des Kfz-Verkehrs orientiert. In der Innsbrucker Straße ist die Fahrbahnfläche unverhältnismäßig breit (z.B. Fahrbahn 11,0 m, Gehwege 2,3 m und 1,5 m). Die weitgehend gerade Linienführung verstärkt diesen Eindruck und lässt zu verkehrsarmen Zeiten hohe Geschwindigkeiten erwarten. In der Anton-Winkler-Straße wirkt die Fahrbahnfläche trotz Randbegrünung besonders dominant durch die lange Linksabbiegespur zur Reichenbachstraße. Die Trennwirkung wird zwischen St. Nikolaus-Kirche und Pfarrheim besonders deutlich. In der Berchtesgadener Straße ist zwar keine durchgängige Beparkung vorhanden, dennoch ist die Fahrbahn zumeist breiter als notwendig. Radverkehrsanlagen fehlen auch hier.

Sperrzonen

Die Stadt Bad Reichenhall hat als Kurort auch von den Regelungen des § 45 der Straßenverkehrsordnung (StVO), wonach die Straßenverkehrsbehörden die „Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs beschränken oder verbieten und den Verkehr umleiten" können, Gebrauch gemacht. Gemäß Abs. 1a haben sie dieses Recht (1.) in Bade- und heilklimatischen Kurorten, (2.) in Luftkurorten, (3.) in Erholungsorten von besonderer Bedeutung, (4.) in Landschaftsgebieten und Ortsteilen, die überwiegend der Erholung dienen und (5.) in der Nähe von Krankenhäusern und Pflegeanstalten. Diese Kriterien treffen in Bad Reichenhall zu. Deshalb wurde eine Vielzahl von Straßen für den Lkw-Verkehr, für Motorräder aber auch für den gesamten Kfz-Verkehr, insbesondere nachts, gesperrt.

Stärken aus Sicht der Verkehrsplanung



Zahlreiche Radwege in Grünflächen und entlang der Saalach



Weitgehend ebene Topografie im Hauptsiedlungsraum als günstige Voraussetzung für den Radverkehr



Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung



Umfangreiche Verkehrsberuhigung im Zentrum und kein Kfz-Verkehr vor der Grundschule



Leistungsfähige Knotenpunkte mit Grünflächen im Straßenraum



Straßenbegleitende Fuß-/Radwege an stark befahrenen Straßen



Ladestationen für Elektro-Kfz



Große Anzahl an Parkmöglichkeiten außerhalb der Innenstadt (z.B. Volksfestplatz)



Auffangparkplätze am Innenstadtrand



Wegweisung zu den Auffangparkplätzen



Gute infrastrukturelle Ausstattung an größeren Parkplätzen, z.B. Toiletten



Gute infrastrukturelle Ausstattung an größeren Parkplätzen, z.B. Trinkwasserbrunnen



Gute Fahrradabstellanlagen (Anlehnbügel) an zentralen Standorten in der Fußgängerzone



Gute Fahrradabstellanlagen (Anlehnbügel) an zentralen Standorten, u.a. am Kurpark



Zügige Radverkehrsführung auf die Straße (z.B. zur Umfahrung von Lichtsignalanlagen des Kfz-Verkehrs)



Vorgezogene Aufstellflächen für den Radverkehr an Lichtsignalanlagen



Weiträumige Fußgängerbereiche ohne Kfz-Verkehr (2 km Fußgängerzone)



Großer Kurpark in zentraler Lage



Freigabe von Fußgängerzonen für den Radverkehr



Verbindungen zw. Innenstadt und Bayerisch Gmain nur für Fuß- und Radverkehr (verkehrsberuhigende Wirkung)



Freigabe von Fußwegen für den Radverkehr (wenn kein Radweg möglich)



Schutzstreifen für den Radverkehr (Wittelsbacher Straße)



Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr an der Berchtesgadener Straße (B20)



Unterführung mit flacher Rampe an der Loferer Straße (B20/21)

Stärken aus Sicht der Verkehrsplanung



Gute Erreichbarkeit durch S-Bahnsystem im gesamtem Großraum Salzburg-Berchtesgadener Land



Zusätzlicher Haltepunkt Bad Reichenhall-Kirchberg



Fahr- und Linienpläne an wichtigen Bushaltestellen



Bushaltestellen mit Regenschutz



Zentral gelegene Bushaltestelle in der Innenstadt (Salinenstraße)



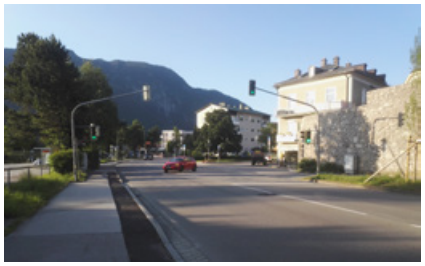
Barrierefreie Bushaltestelle mit Sitzgelegenheit und Regenschutz



Flächendeckende Ausweisung von Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen im gesamten Stadtgebiet



Flächendeckende Ausweisung von Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen im gesamten Stadtgebiet



Fußgängerüberwege an stark befahrenen Straßen als Signalanlage



Fußgängerüberwege an stark befahrenen Straßen als Zebrastreifen



Zahlreiche Behindertenparkplätze



Weitgehend autofreie Bereiche in der Innenstadt



Beschleunigung des Busverkehrs durch Freihaltung von Rangierflächen



kostenfreies Parken an der Rupertus-Therme mit City-Bus-Anschluss



Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung in weiten Teilen der Innenstadt (Nachtfahrverbot und Lkw-Fahrverbot)



Buswendemöglichkeit an der Salinenstraße

Schwächen aus Sicht der Verkehrsplanung



Hohe Flächenversiegelung durch lange Abbiegespuren



Zu schmaler Gehweg bei gleichzeitig überdimensionierter Fahrbahn



Fehlender Hinweis auf querenden Radweg



Mehrspurige, breite versiegelte Straßenräume, lange Querungsstrecken



Parkende Kfz in absolutem Haltverbot und z.T. im Wurzelbereich der Bäume



Missbräuchliche Nutzung von Parkplätzen für Elektro-Kfz durch Verbrenner-Kfz



Ausgewiesene Parkflächen teilweise auf Gehwegen



Einengung der Gehwege z.B. durch Parkscheinautomaten und fehlender Sicherheitsabstand zur Fahrbahn



Fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger bei hohem Querungsbedürfnis



Fehlende Barrierefreiheit durch Gehwege in unterschiedlichen Höhen



Nicht richtlinienkonforme Umlaufsperre



Fehlender Hinweis auf Durchlässigkeit der Sackgasse für den Fuß- und Radverkehr



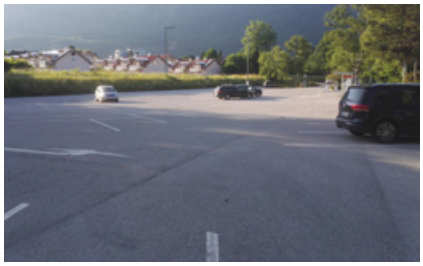
Nutzung der Straßenraums primär als Parkraum (Kfz dominieren den Straßenraum)



Parkende Kfz direkt vor den Fenstern der Wohngebäude



Unklare Beschilderung des Parkplatzes in der Heilingbrunnerstraße (private und öffentliche Bereiche)



Hohe Versiegelung durch großflächige Parkplätze (z.T. hoher Anteil Erschließungsfläche)



Teilweise lange Anforderungszeiten an Fußgänger-Lichtsignalanlagen



Umwegige Verkehrsführung für den Radverkehr (wird meist nicht angenommen)



Beschilderung aufgrund von Vegetation schlecht sichtbar



Vielzahl von Straßenunterführungen, jedoch nicht barrierefrei



Mangelhafte Führung des Radverkehrs vom Gehweg auf die Fahrbahn



Mangelhafter Oberflächenzustand auf Radwegen



Bordsteinabsenkung mangelhaft



Teilweise unebener Plattenbelag in der Fußgängerzone (Gefahr von Stolperstellen)

Schwächen aus Sicht der Verkehrsplanung



Personenunterführung zu eng, zu niedrig und mit starkem Gefälle sowie ohne Freigabe für den Radverkehr



Bundesstraße mit hoher Verkehrsbelastung ohne Freigabe der Gehwege zum Radfahren



Fahrradabstellanlage mangelhaft (sog. „Felgenbrecher“)



Bahnquerung ungesichert und nicht barrierefrei



Zentrale Bushaltestellen nicht barrierefrei



Fehlender Haltepunkt Bad Reichenhall Nord mit Busverknüpfung



Fahrplanaushänge ohne Netzplan



Bushaltestellen oft noch mit Busbuchten (fehlende Barrierefreiheit und Fahrzeitverluste durch Wiedereinfädeln in den Verkehr



Fehlender Zugang zum Bahnhof



Möglicher Zugang zu neuem Haltepunkt Bad Reichenhall-Mitte



Fehlender Haltepunkt Bad Reichenhall-Mitte



Prüfung der Reaktivierung des ehemaligen Anschlussgleises, alternativ eines zweiten Gleises für den Haltepunkt Bad Reichenhall Mitte



Gestaltung und Funktion stimmen nicht überein (Beschilderung als Mischfläche, Gestaltung nach dem Trennungsprinzip)



Einbahnstraße nicht für den Radverkehr in Gegenrichtung freigegeben



Fehlende Fahrradabstellanlage nahe der Fußgängerzone (Schachtstraße)



Dunkle Unterführungen, statt großzügiger Bahnhofsplatz

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen aus Sicht der Verkehrsplanung

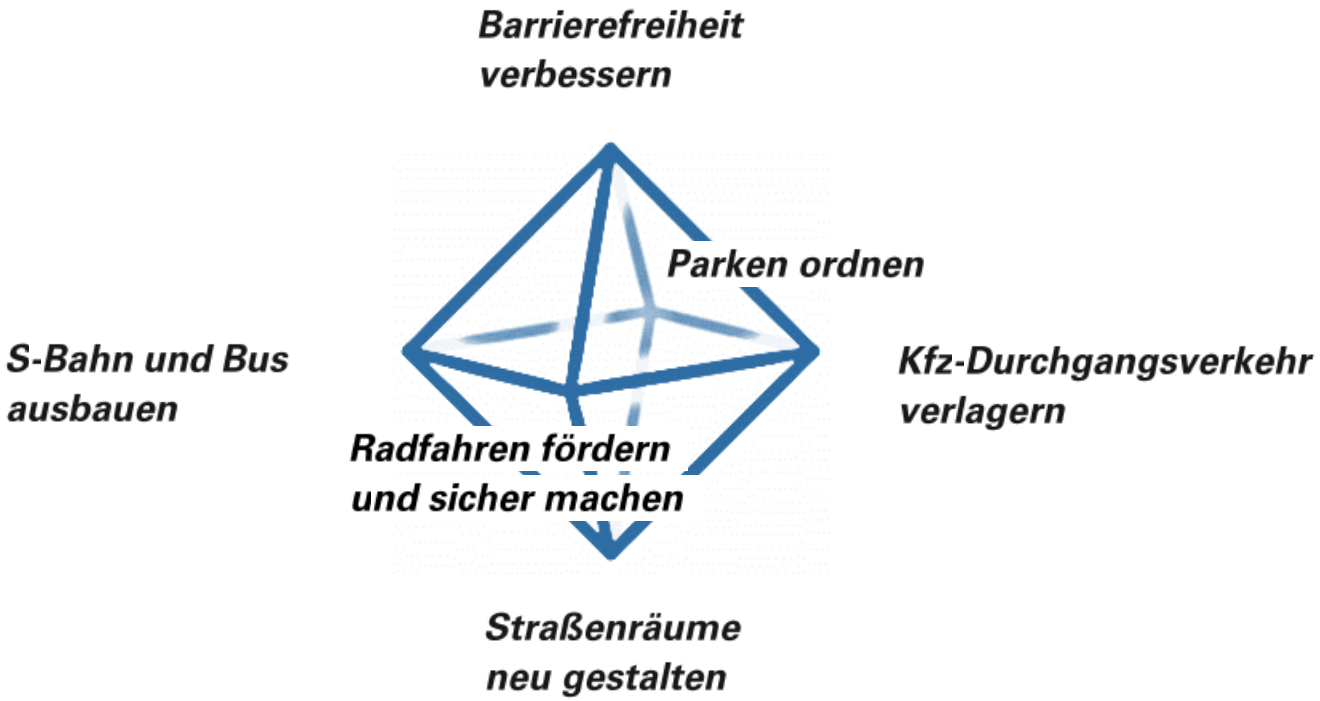
Verkehrliche Infrastruktur
Stärken

» Weiträumige Fußgängerbereiche ohne Kfz-Verkehr, 2 km Fußgängerzone, großer Kurpark
» Dichtes Fußwegenetz in der historischen Altstadt
» Gute Befahrbarkeit der Altstadt mit dem Fahrrad
» Zahlreiche Radwege in Grünflächen und entlang der Saalach
» Weitgehend ebene Topografie im ISEK-Gebiet als günstige Voraussetzung für den Radverkehr
» Großflächige verkehrsberuhigte Bereiche in der Kernstadt, keine Kfz-Durchfahrt nach Bayerisch Gmain
» Tempo 30-Zone im Schulumfeld
» Verkehrsberuhigte Wohngebiete
» Großes Parkplatzangebot
» Zahlreiche Bahnquerungen im Bereich der südlichen Kernstadt
» S-Bahnsystem nach Salzburg, Freilassing und Berchtesgaden; Busverbindungen nach Salzburg
» Halbstundentakt nach Freilassing
» Bahnhöfe barrierefrei
» Sehr gute Verkehrsanbindung für den Kfz-Verkehr über B20 und B21
» Internationaler Flughafen in Salzburg mit tangential gelegener Start- und Landebahn

Verkehrliche Infrastruktur
Schwächen

» Hoch belastete Kfz-Verkehrsachsen in der Kernstadt (Münchner Alle, Bahnhof-, Wittelsbacher- und Innsbrucker Straße) mit hoher Barrierewirkung und unattraktiven Radverkehrsanlagen; kaum Querungshilfen
» Kfz-Durchgangsverkehr, insbes. im Zuge der B20;
» Schlechte Oberflächenbeschaffenheit in vielen Nebenstraßen, auf Fuß- und Radwegen, auch in der Fußgängerzone
» Fehlende Barrierefreiheit im Straßenraum, an Bushaltestellen, Bahnquerungen, etc.
» Straßenunterführungen werden nicht benutzt, fehlende Barrierefreiheit (Rampen meist nur einseitig)
» Parkplatzangebot weit gestreut, „überall" Parkplätze, Information wenig transparent
» Hoher Flächenbedarf durch Verkehrslagen, hohe Versiegelung im Straßenraum, auf Parkplätzen
» Keine ausgewiesenen Querungsstellen im Schulumfeld
» z.T. weite Wege zu den Bahnhöfen, fehlende Anbindung der Wohngebiete östlich des Hauptbahnhofs
» Zahlreiche Beschilderungsmängel (keine Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr, fehlender Hinweis auf durchlässige Sackgassen, Verkehrsberuhigte Bereiche m. Trennung)
» ÖPNV: z.T. fehlende Wartehäuschen

Handlungsfelder



Handlungsbedarf

Aus den im Rahmen der Bestandsanalyse herausdestillierten Stärken und Schwächen kann bereits ein Handlungsbedarf abgeleitet werden. Dabei sollen Stärken genutzt bzw. ausgebaut und Schwächen eliminiert bzw. reduziert werden. Als wesentliche Handlungsfelder haben sich herauskristallisiert:

Barrierefreiheit verbessern

Der Anteil an Seniorinnen und Senioren ist in Bad Reichenhall besonders hoch, sowohl bei der Wohnbevölkerung, als auch bei den Besuchern - Tendenz eher steigend. Darüber hinaus gibt es durch die vielen Kurkliniken eine große Zahl von Personen, die mit mehr oder weniger großen körperlichen Einschränkungen zurechtkommen müssen und sich meist auch schon im mittleren oder höheren Alter befinden. Deshalb sollte der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ein sehr hoher Stellenwert beigemessen werden. Dies ist eine stetige Aufgabe, die auch im Rahmen des Unterhalts berücksichtigt werden muss. Barrierefreiheit gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch im Bestand, was sich als besondere Herausforderung darstellt.

Straßenräume neu gestalten

Bad Reichenhall lebt als Kurstadt auch von seinen Straßenräumen und deren Gestaltung, die zum Aufenthalt und zum Flanieren einladen sollen.

Die Innenstadt in Bad Reichenhall besitzt einerseits eine sehr große Fußgängerzone (insbesondere im Hinblick auf die Größe der Stadt) und verkehrsberuhigte Bereiche im Umfeld des Kurparks, andererseits dominiert in vielen Straßen der Autoverkehr das Straßenbild mit großflächig versiegelten Straßenräumen.

Unmittelbar am westlichen Innenstadtrand verläuft der Straßenzug Münchener Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsba-

Handlungsbedarf aus Sicht der Verkehrsplanung (PSLV)

cherstraße/ Innsbrucker Straße. Durch den Bau der Umfahrung über die Loferer Straße hat dieser Straßenzug zwar seine Funktion als Hauptdurchgangsstraße verloren, weist aber noch eine sehr großzügige, kfz-orientierte Dimensionierung auf, so dass er insbesondere bei hohen Verkehrsbelastungen auf der Loferer Straße als willkommene Ausweichroute genutzt wird. Die Fahrbahn weist teilweise Breiten über 12 Meter auf (vgl. Querschnitte), während Radverkehrsanlagen fehlen. Infolge dessen und aufgrund der hohen Verkehrsbelastung weist die Straße eine massive Barrierewirkung auf. Da sie außerdem eine wichtige Erschließungsfunktion für die Innenstadt übernimmt, muss sie für alle Verkehrsarten gleichermaßen tauglich sein. Um dies künftig zu gewährleisten, ist eine Neugestaltung angezeigt.

Dies gilt gleichermaßen für die innerstädtischen Plätze, die heute in erster Linie als Parkplätze dienen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die derzeit großflächig versiegelten Knotenpunkte nicht durch kompaktere oder alternative Knotenpunktformen ersetzt werden können.

Ergänzend wäre zu untersuchen ob auch in der Anton-Winkler-Straße und in der Berchtesgadener Straße Potenziale für eine Umgestaltung vorhanden sind oder ob sich diese erst im Zuge einer neuen Umfahrung (Stadtbergtunnel) ergeben.

Radfahren fördern und sicher machen

Unmittelbar zusammenhängend mit einer Neugestaltung der Straßenräume ist das Handlungsfeld „Radfahren fördern und sicher machen“. Mehr Platz für den Radverkehr, eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit, eine attraktive Infrastruktur und eine weitgehende Bevorrechtigung innerorts soll das Radfahren für mehr Menschen attraktiv machen. Bad Reichenhall liegt in reizvoller Umgebung und weist in seinen Hauptsiedlungsgebieten eine weitgehend ebene Topographie auf, die das Radfahren auch für ältere Menschen attraktiv macht. Durch die kompakte Größe der Stadt können fast alle innerstädtischen Wege der Wohnbevölkerung auch mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, wenn eine attraktive und sichere Infrastruktur vorhanden ist.

Parken ordnen

Aufgrund der hohen Zentralität und der attraktiven Innenstadt stellt diese ein wichtiges Ziel für Pendler und Besucher auch aus der weiteren Umgebung dar, die zumeist mit dem Auto kommen. Die Innenstadt verfügt über eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten, die überwiegend zeitlich begrenzt bzw. kostenpflichtig sind. Das Parkraumangebot ist jedoch stark zersplittert, was auch zu Parksuchverkehr in der Innenstadt führt.

Ziel ist es das Parken an Standorten außerhalb der Innenstadt zu konzentrieren, um die Innenstadt zu entlasten. Es bietet sich an, das innenstadtbezogene Parken entlang der Hauptverkehrsachse Münchener Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacherstraße/ Innsbrucker Straße zu konzentrieren, so dass der gesamte Innenstadtbereich östlich dieser Achse vom Pendler- und Besucherverkehr weitgehend entlastet werden kann.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob nicht ein Parkraumkonzept für die Gesamtstadt erstellt werden kann, in das auch weiter außen liegende Parkmöglichkeiten einbezogen werden können. Im Rahmen eines zu erstellenden Parkraumkonzepts müssen dann auch die Wege von den Parkplätzen in die Innenstadt vertieft betrachtet werden.

Kfz-Durchgangsverkehr verlagern

Im Rahmen der Neugestaltung des Straßenzugs Münchener Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacherstraße/ Innsbrucker Straße und der Ordnung des Parkens soll der Durchgangsverkehr aus der Innenstadt auf die Umfahrungsstraße verdrängt werden. Die Straßen in der Innenstadt sollen dann

ausschließlich der Erschließung dienen. Damit diese Verlagerung gelingen kann sind sog. „Push"-Maßnahmen (schiebende bzw. verkehrsberuhigende Maßnahmen) im Innenstadtbereich und sog. „Pull"-Maßnahmen (ziehende bzw. beschleunigende Maßnahmen) an der Umfahrungsstraße erforderlich. Als langfristige Perspektive ist eine neue Umfahrung in Form des Kirchholz- und Stadtbergtunnels angedacht, die die Loferer Straße entlasten soll. Der Stadtbergtunnel allein könnte bereits die Anton-Winkler- und Berchtesgadener Straße entlasten.

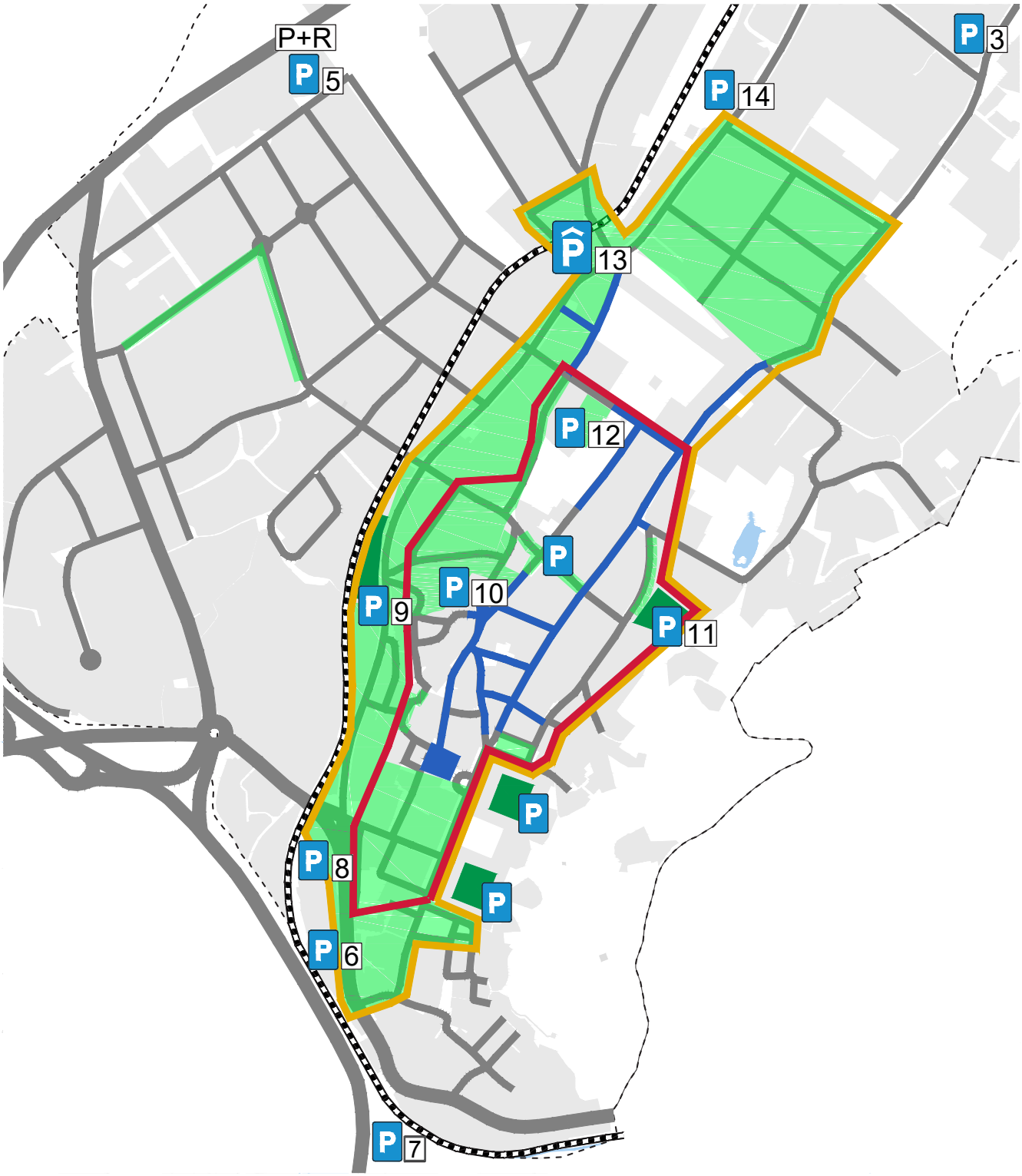
S-Bahn und Bus ausbauen

Das S-Bahnsystem und seine Verknüpfung nach Salzburg bietet große Potenziale. Es ist ideal für die bandartige Siedlungsstruktur in den Talräumen. Die Schiene durchzieht das Stadtgebiet in voller Länge, so dass weitere Haltepunkte im Stadtgebiet, insbesondere aber im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt, möglich sind. Aufgrund der eingleisigen Streckenführung müssen bei weiteren Haltepunkten zweigleisige Abschnitte mitgedacht werden.

Der Busverkehr ist auch als Zubringer zur Schiene zu verstehen, Parallelverkehre sollten vermieden werden. Attraktive Zubringerverkehre erfordern räumlich und zeitlich abgestimmte Verknüpfungspunkte. In engem Bezug steht auch das Handlungsfeld „Radfahren fördern und sicherer machen".

Als innerstädtische Ergänzung übernimmt der Stadtbus die Feinerschließung der Innenstadt. Hierbei ist auch das Handlungsfeld „Barrierefreiheit" von zentraler Bedeutung (Fahrzeuge, Haltestellen), sowie das Handlungsfeld „Parken ordnen" (Anbindung der Auffangparkplätze).

Parken



Bestand - Parkregelungen | o.M.

Straßennetz

Bahnlinie

Fußgängerzone

Tarifzone 1 (60 Cent / Stunde)

Tarifzone 1 (1,20 Euro / Stunde)

Höchstparkdauer 3h

Langzeitparkplätze

Gewässer

Siedlungsflächen

ISEK-Umgriff

Die Stadt Bad Reichenhall bietet ihren Besuchern und Bewohnern mit über 3.000 Stellplätzen sehr gute Parkmöglichkeiten an. Ein Großteil der 14 ausgeschilderten Parkplätze befindet sich nahe der Stadtmitte und weitere, peripher gelegene Park-&-Ride Parkplätze, wie P1 (St. Zeno 1) und P5 (Rupertus-Therme), werden durch den sogenannten City-Bus, der seine Fahrgäste in das Zentrum befördert, attraktiv gemacht.

Während die Parkplätze P1-P7 und P14 (Bahnhof) kostenlos sind, muss für die Parkplätze P8-P13 je nach Tarifzone 60 Cent pro Stunde (Tarifzone 1) oder 1,20 Euro pro Stunde (Tarifzone 2) bezahlt werden (vgl. Plandarstellung Parkregelungen).

Der Preis für die zwei privat bewirtschafteten Langzeitparkplätze Alte Saline (Nordhof und Südhof) liegt bei einem Euro je angefangener Stunde. Die maximal erlaubte Parkdauer (Langzeitplätze ausgenommen) beträgt seit Dezember 2023 auf allen bewirtschafteten Parkplätzen drei Stunden (vorher Staffelung eine/zwei/drei Stunden, die sich jedoch aufgrund der zu starken Differenzierung nicht bewährt hatte).

Insbesondere im südlichen Teil der Innenstadt, die noch eine hohe Wohnnutzung aufweist, gibt es zusätzlich Bewohnerparkregelungen.

Vor allem für Besucher zeigt sich das Parkraumangebot stark zersplittert. Während in der Innenstadt punktuell eine hohe Nachfrage zu beobachten ist, sind besonders entlang der Bahnhofstraße und Münchener Allee meist noch ausreichend freie Kapazitäten vorhanden. Kaum genutzt wird die Tiefgarage unter dem Einkaufsmarkt an der Münchener Allee und die Parkmöglichkeiten am Festplatz im Süden der Stadt. Insgesamt erscheint das Gesamtangebot ausreichend.

Wegweisungen zu den größeren Parkplätzen sind zwar vorhanden, ein gesamtstädtisches Parkleitsystem fehlt jedoch.

Um die Innenstadt verkehrlich zu entlasten, wäre es wünschenswert, größere Parkplatzkapazitäten entlang der Achse Münchener Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacherstraße/ Innsbrucker Straße zu mobilisieren und diese in ein Leitsystem zu integrieren. Die vorhandenen Kapazitäten für Langzeitparker im Bereich der Salzburger Straße und der RupertusTherme, die kostenfrei angeboten werden, sind sehr positiv zu bewerten, da sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch die Gesamtstadt wirksam entlasten. Parkplätze in größerer Entfernung werden jedoch nur dann angenommen, wenn die Distanz zum Ziel auch in den Parkregelungen bzw. Parkgebühren abgebildet wird, d.h. je weiter entfernt, desto günstiger bzw. kostenfrei.



FACHBLICKE

Fachblick Einzelhandel und Gewerbe



Einzelhandelsbestand

Hinführung zum Thema

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Hierzu zählen u.a. die wachsende Konkurrenz des Online-Handels, Veränderungen im Konsumverhalten, hohe Miet- und Betriebskosten und die Auswirkungen von Krisenlagen (Corona-Pandemie, Krieg, Inflation).

Vielerorts offenbaren sich die Transformationsprozesse in Form von sinkenden Passantenfrequenzen, zunehmendem Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten.

Die Stadt Bad Reichenhall hat die Herausforderungen erkannt und bereits in den Jahren 2020/2021 eine Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse durch die cima durchführen lassen. Auf Basis dieser Untersuchung konnten erste wichtige Impulse zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bad Reichenhall gesetzt werden.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts gilt es nun eine vertiefte Betrachtung der Versorgungssituation im Einzelhandel vorzunehmen und im Zusammenspiel mit den weiteren Handlungsfeldern geeignete, integrierte Maßnahmen und Lösungsansätze zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung Bad Reichenhalls als attraktiven Einzelhandels- und Gewerbestandort zu definieren. Im Mittelpunkt der Analyse steht dabei die Innenstadt, die im besonderen Maße von den beschriebenen Transformationsprozessen betroffen ist und entsprechend großer Aufmerksamkeit bedarf.

Wie in der Deutschlandstudie Innenstadt 2022* der cima deutlich wird, ist eine Fokussierung allein auf Einkaufsmöglichkeiten allerdings nicht mehr ausreichend, um den sich ändernden Ansprüchen der Innenstadtbesucherinnen und -besucher gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden auch die ergänzenden Nutzungen (u.a. Gastronomie, Freizeit, Dienstleistungen), die Aufenthaltsqualität und die Erreichbarkeit mit in den Blick genommen, da diese Aspekte für die Attraktivität der Innenstadt von wachsender Bedeutung sind.

In Kapitel 1 wird zunächst der Einzelhandelsbestand auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet und ein Überblick über die aktuelle Nahversorgungssituation gegeben. Dann richtet sich der Blick auf das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (nachfolgend auch als VU-Gebiet bezeichnet) mit der darin gelegenen Innenstadt, die das Kernstück der vorliegenden Analyse bildet.

Es sei darauf hingewiesen, dass der hier verwendete Innenstadtbegriff nicht als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu verstehen ist. In Bad Reichenhall liegt bislang kein Einzelhandelskonzept mit abgegrenztem ZVB vor. Insofern beziehen sich die in Kapitel 2 genannten Zahlen im Einzelhandel auf das gesamte VU-Gebiet.

Die Nutzungskartierung und die Leerstandserhebung (vgl. entsprechende VU-Kap.) beschränken sich auf den zentral gelegenen Bereich des VU-Gebiets, da dieser für die Analyse und fachliche Beurteilung der Innenstadt von größter Bedeutung ist. Eine zusätzliche Erhebung und Anpassung an den nachträglich im Verlauf des Prozesses erweiterten VU-Umgriff (vgl. u.a. Karte 3, v.a. westlich der Bahnlinie) war nicht erforderlich und zielführend.

* Die Deutschlandstudie Innenstadt 2022 der CIMA Beratung + Management GmbH basiert auf einer großangelegten, repräsen-tativen Befragung zu den aktuellen Herausforderungen deutscher Innenstädte. https://cimamonitor.de/deutschlandstudie-innenstadt/

Einzelhandelsbestand

Im Februar 2023 wurde innerhalb des gesamten Stadtgebiets von Bad Reichenhall eine vollständige Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe u.a. nach Standort, Verkaufsfläche, Branche und Betriebstyp durchgeführt*. Die strukturellen Ergebnisse hinsichtlich Betriebszahl und Verkaufsfläche, differenziert nach übergeordneten Warengruppen, sind in nachfolgender Tabelle 1 zusammengefasst.

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)*	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	47	9.930
Gesundheit und Körperpflege	9	2.690
Schnittblumen, Zeitschriften	5	250
Periodischer Bedarf insgesamt	61	12.870
Bekleidung, Wäsche	38	10.645
Schuhe, Lederwaren	7	1.245
Bücher, Schreibwaren	5	1.185
Spielwaren, Hobbybedarf	3	475
Sportartikel, Fahrräder	9	1.180
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	11	900
Uhren, Schmuck	8	340
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	11	925
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	800
Einrichtungsbedarf	18	6.200
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	11	3.040
Aperiodischer Bedarf insgesamt	131	26.935
Einzelhandel insgesamt	**192**	**39.805**

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in Bad Reichenhall
*Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben; Rundungsdifferenzen mögl.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Stand 02/2023

Branchenmix im Einzelhandel

» Das Oberzentrum Bad Reichenhall verfügt über einen gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand von 192 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 39.805 m².

» Der in Bad Reichenhall vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich bis auf wenige Ausnahmen auf den räumlichen Umgriff des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und damit auf die Kernstadt. Dort sind rd. 97 % des Verkaufsflächenbestands und rd. 95 % aller Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. In den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt (u.a. Kirchberg, Nonn, Weißbach, Marzoll, Schwarzbach) sind lediglich vereinzelt Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

» Das Segment Nahrungs- und Genussmittel als wesentlicher Teil der lokalen Nahversorgung nimmt in Bad Reichenhall einen bedeutenden Teil am gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand ein. Es entfallen etwa 24 % der Betriebe und rd. 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf diesen Bereich.

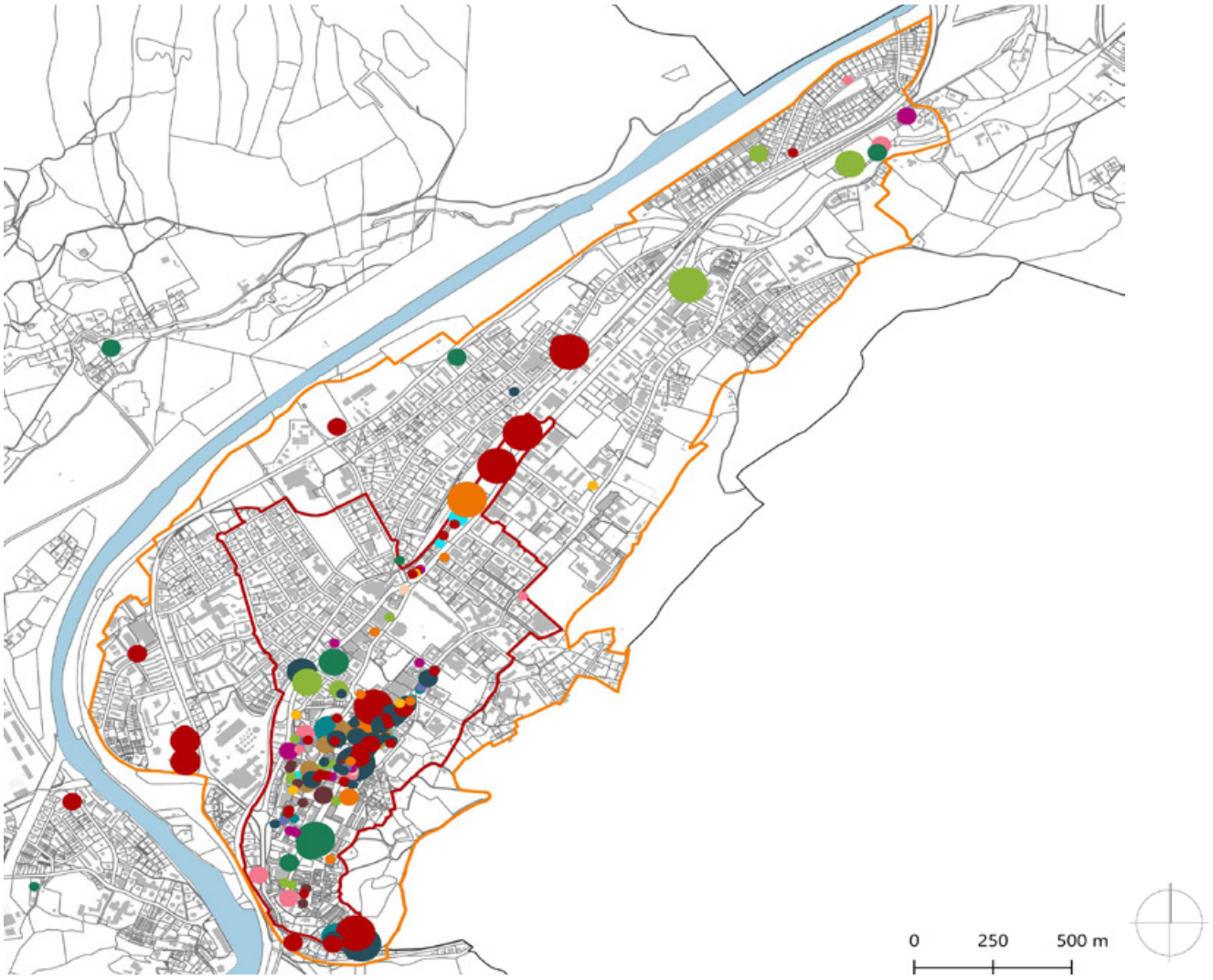
» Daneben übernimmt insbesondere die klassische innerstädtische Leitbranche Bekleidung/ Wäsche einen großen Teil des bestehenden Angebotsbesatzes ein. Etwa jeder fünfte Einzelhandelsbetrieb ist dieser Gruppe zuzuordnen. Mit rd. 27 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche handelt es sich bei Bekleidung/ Wäsche flächenmäßig sogar um das bedeutendste Angebotssegment in Bad Reichenhall.

» Einen weiteren Schwerpunkt in der Bad Reichenhaller Einzelhandelslandschaft bildet der flächenintensive Bereich Einrichtungsbedarf. Die 18 Unternehmen in diesem Sortiment bilden knapp 16 % der gesamten Verkaufsfläche ab. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf Polstermöbel Fischer sowie nachgeordnet auf Richter+Frenzel sowie Betten Zauner.

In den vergangenen Jahren haben sich seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung 2021 keine großen strukturellen Veränderungen ergeben, sodass der Einzelhandelsbestand quantitativ in diesem Betrachtungszeitraum in Summe als weitgehend stabil bezeichnet werden kann.

* Die dargestellten Werte beziehen sich auf den Einzelhandelsbestand zum Stichtag der Erhebung im Februar 2023.

Einzelhandelsbestand



Karte 1:Einzelhandel im Bad Reichenhaller Stadtgebiet I o.M.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Kartengrundlage Stadt Bad Reichenhall, Stand 02/2023

Aperiodischer Bedarf

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Bücher, Schreibwaren
- Spielwaren, Hobbybedarf
- Sportartikel, Fahrräder
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik, Sanitätsartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Periodischer Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit und Körperpflege
- Schnittblumen, Zeitschriften

Größenklassen

- < 100 m²
- 100 m² - 399 m²
- 400 m² - 799 m²
- > 799 m²

Abgrenzung

- VU-Gebiet
- ISEK Gebiet

In der Gesamtheit zeichnet sich der Bad Reichenhaller Einzelhandel durch eine vielfältige und ausdifferenzierte Angebotsstruktur aus. Durch eine Mischung inhabergeführter und filialisierter Geschäfte sowie mehreren größeren wie auch zahlreichen kleineren Betrieben ist ein grundsätzlich breit aufgestellter Angebotsbestand vorhanden, der sowohl in Fachgeschäften als auch Fachmärkten angeboten wird. Gleichwohl zeigt die gesamtstädtische Einzelhandelsanalyse vereinzelt auch Sortiments- und Betriebstypenlücken auf, die Entwicklungspotenziale offenlassen. Dazu zählen u.a. die Bereiche Haushaltswaren, Sportartikel, Spielwaren und Bio-Lebensmittel (vgl. nachfolgendes Kap. zur Nahversorgung). Auf die innerstädtischen Angebotslücken wird im Detail im VU-Kapitel näher eingegangen (ab S. 214).

In Karte 1 wird die Verteilung des Einzelhandelsbestandes nach Branchen und Größenklassen im Stadtgebiet verdeutlicht. In der gesamtstädtischen Betrachtung der Anzahl der Betriebe überwiegt die Innenstadt Bad Reichenhalls deutlich. Hier mischen sich neben einer Vielzahl an kleinen, inhabergeführten Betrieben unterschiedlicher Sortimente auch mehrere großformatige Magnetbetriebe, darunter u.a. Juhasz, Dollinger (Bekleidungsgeschäfte), Müller Drogerie und Edeka.

Einen weiteren Verkaufsflächenschwerpunkt bildet das überwiegend autokundenorientierte Fachmarktzentrum Pulverturm im Süden des Bad Reichenhaller Kernstadtgebiets. Dieser verkehrsgünstig an der Bundesstraße 20 gelegene Standort setzt sich zusammen aus C&A, E-Center, Deichmann, Takko sowie einem Getränkemarkt und einer Bäckerei. Weiterhin ist die Münchner Allee durch diverse großflächige Handelsformate geprägt, darunter dm, Aldi, E-Center und Polstermöbel Fischer.

(Unterschied zwischen Edeka-Markt und E-Center: Der Betriebstyp Edeka-Center verfügt häufig über eine größere Verkaufsfläche als ein gewöhnlicher Supermarkt. Oft wird ein breiteres und tieferes Sortiment u.a. auch im Non-Food-Bereich angeboten. In Abhängigkeit von der Filiale können die Merkmale variieren.)

Flächenmäßig den oben aufgeführten Lagen zwar deutlich nachgeordnet, aufgrund seiner exponierten Lage am nördlichen Rand des Kernsiedlungsgebiets aber erwähnenswert, ist der Standort an der Salzburger Straße Richtung Gablerknoten bestehend aus Richter+Frenzel, Riap Sport und Teppich Zeyss.

In der Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsbestands weist Bad Reichenhall eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,6 m² Verkaufsfläche pro Einwohnendem auf, womit sich die Stadt für ein Oberzentrum dieser Größenordnung auf einem durchschnittlichen Niveau bewegt*. Bei Städten mit größerer Verkaufsflächenausstattung pro Kopf entfällt häufig ein großer Teil der Verkaufsfläche auf städtebauliche Randlagen bzw. Gewerbegebiete (so z.B. in Traunstein, Donauwörth oder Rosenheim). Dagegen liegt in Bad Reichenhall der Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig in den zentralen und integrierten Lagen, was insbesondere für die Vitalität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt positiv zu bewerten ist.

Es bleibt aber festzuhalten, dass Bad Reichenhall über kein aktuelles Einzelhandelskonzept verfügt. Die Möglichkeit zu einer rechtssicheren, auf eine Stärkung der Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung fokussierten Steuerung des Einzelhandels ist daher bislang nur bedingt gegeben.

* Diese Einordnung basiert auf einem Vergleich mit den Oberzentren Sonthofen und Immenstadt im Allgäu.

Nahversorgung









Einzelhandel in der Innenstadt von Bad Reichenhall (Auswahl), CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Überblick Nahversorgung

Mit Blick auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Bad Reichenhall im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel kommt der wohnortnahen Versorgung der Wohnbevölkerung eine entscheidende Rolle zu. Entwicklungsziel sollte sein, dass sich möglichst alle Bewohnerinnen und Bewohner in angemessener Entfernung bzw. Zeit mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) versorgen können. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (u.a. Alterung der Bevölkerung) gewinnt dieses Ziel zusätzlich an Bedeutung.

Quantität und Qualität

Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen zeigt in der Stadt Bad Reichenhall in rein quantitativer Hinsicht in Bezug auf die Verkaufsflächengröße insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Angebotssituation* (0,53 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner). Mit aktuell 47 Betrieben aus dem Lebensmittelbereich steht der Bad Reichenhaller Bevölkerung aber dennoch eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe zur Verfügung. Wesentlich für die Versorgung sind dabei die großflächigen und strukturprägenden Supermärkte (Edeka, 2x E-Center) und Discounter (Aldi, Netto, Norma, Penny).

Im Hinblick auf die Qualität des vorgehaltenen Angebots ist zunächst ein breiter Mix unterschiedlicher Betriebstypen und Angebotsformen festzuhalten. Neben einigen kleinteiligen, z.T. spezialisierten Anbietern sind mehrere strukturprägende sowie großflächige Anbieter (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) im Bad Reichenhaller Stadtgebiet verortet, sodass grundsätzlich von einer breiten Angebotspalette gesprochen werden kann.

Eine Angebotslücke wird im Bio-Segment deutlich. Zwar zeichnen sich sowohl Supermärkte als auch Discounter durch wachsende Anteile biologischer Produkte aus, auch ein Reformhaus mit Bio-Lebensmittelangebot befindet sich in der Ludwigstraße, aber einen strukturprägenden Bio-Lebensmittelmarkt gibt es in Bad Reichenhall bislang nicht.

In der Innenstadt kommt dem Ede-



Einzelhandel außerhalb der Innenstadt von Bad Reichenhall (Auswahl), CIMA Beratung + Management GmbH 2023

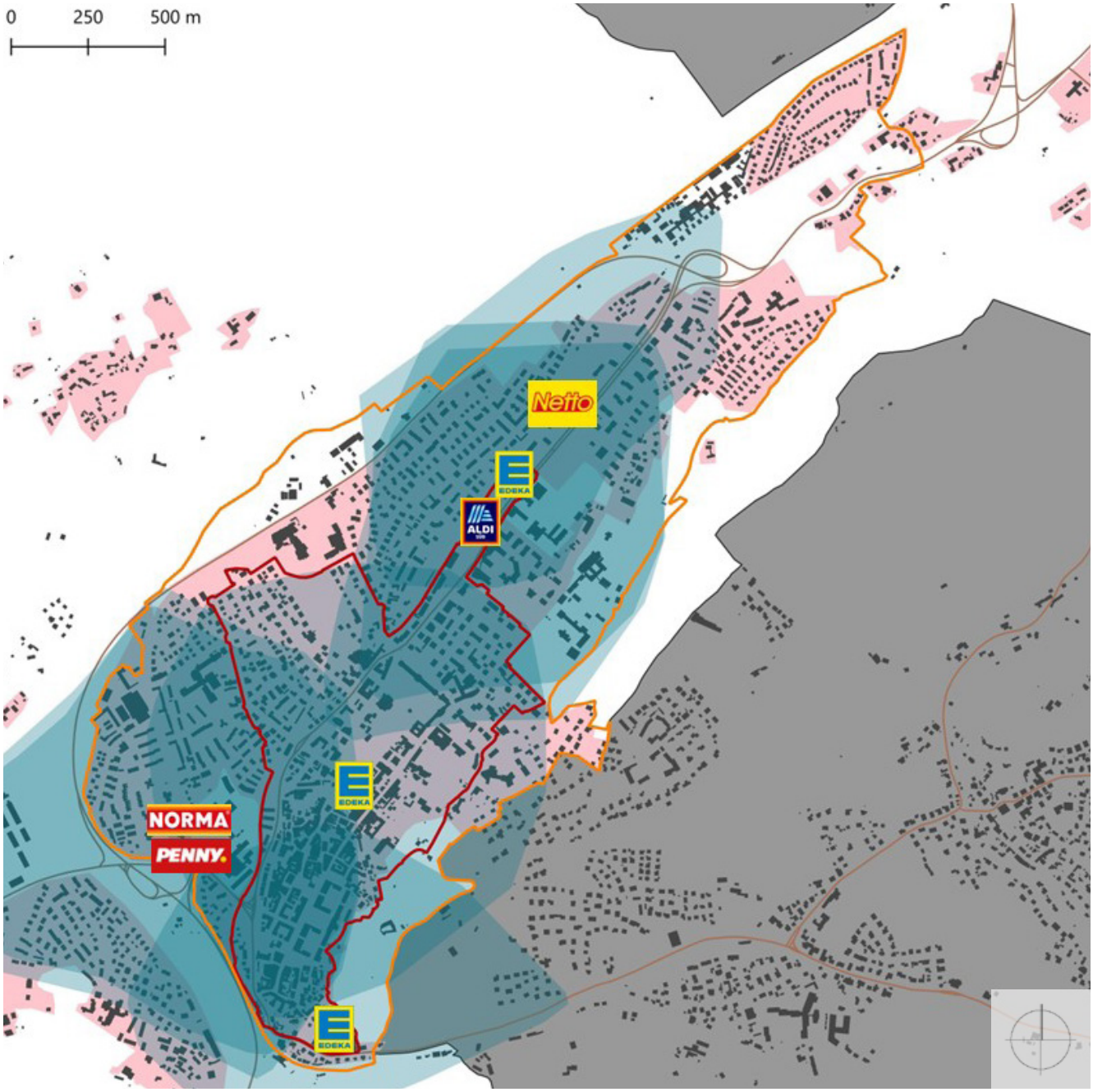
ka-Markt am Kaiserplatz als einziger großer Lebensmittelanbieter die bedeutendste Versorgungsfunktion zu. Daneben zeichnet sich die Innerstadt durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Metzgerei Magg, mehrere Bäckereien) und diverse spezialisierte Angebote aus (z.B. Reformwaren, Feinkost, Tee, Spirituosen, Confiserie), was sich positiv auf die Qualität des innerstädtischen Versorgungsangebots auswirkt. Nicht zuletzt nimmt der jeden Freitag auf dem Rathausplatz stattfindende Wochenmarkt mit einer Reihe von Ständen, die u.a. Backwaren, Käse, Fisch, Fleisch, Eier, Obst und Gemüse sowie Blumen vorhalten, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein, welcher die qualitative Angebotspalette im Lebensmittelsegment bereichert.

In einer Detailbetrachtung des Marktauftritts der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zeigen sich überwiegend zeitgemäße Strukturen. Hervorzuheben sind hierbei die beiden E-Center, die sich mit einem umfassenden Sortiment auf großer Verkaufsfläche und ansprechender Ladengestaltung präsentieren. Auch die Discounter Aldi, Penny und Netto erweisen sich als moderne und attraktive Filialen. Als nicht mehr zeitgemäß einzustufen sind der Edeka-Markt am Kaiserplatz (aber dennoch mit zentraler Bedeutung für die Innenstadt) und die Norma-Filiale an der Reichenbachstraße, was in erster Linie auf deren veraltetes Marktlayout zurückzuführen ist.

Speziell bei dem innerstädtischen Edeka handelt es sich um einen überaus bedeutsamen Betrieb, der durch seine Funktion als fußläufig erreichbarer Nahversorger auch als wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt fungiert. Daher gilt es den Markt zeitgemäß weiterzuentwickeln und am Standort zu sichern.

Im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung für möglichst große Teile der Bevölkerung ist v.a. die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte von Bedeutung. In der nachfolgenden Karte 2 sind die strukturprägenden Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² sowie ihre fußläufigen Einzugsbereiche (rd. 10-Minuten fußläufige Entfernung) schematisch dargestellt.

Nahversorgung



Karte 2: Übergeordnete Nahversorgungsstrukturen in Bad Reichenhall (Lebensmittelsystemanbieter) I o.M.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Kartengrundlage Stadt Bad Reichenhall, Stand 02/2023

10-Minuten-Zone

Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger (> 700 m²)

Abgrenzung

VU-Gebiet

ISEK-Gebiet

Wohngebiet

Im Ergebnis zeigt sich eine grundsätzlich gute Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Weite Teile der Kernstadt von Bad Reichenhall sind fußläufig an einen größeren Lebensmittelmarkt angebunden. Lücken in der Nahversorgung sind hier lediglich in den Bereichen Froschhamerweg/ Waldweg sowie Saalachstraße/ Auenstraße/ Grabenbachstraße im Nordosten der Kernstadt zu verorten (vgl. hierzu im Detail die Darstellung der fußläufigen Versorgungsabdeckung auf der vorangegangenen Karte). In den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt ist eine umfassende Lebensmittelversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit dagegen nicht gewährleistet. Lediglich einzelne Anbieter, wie der Kramerladen in Türk oder die Bäckerei Neumeier in Weißbach bieten hier eine Minimalversorgung. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Ortsteile sind damit stark mobilitätsabhängig. Ein zielgerichteter Ausbau der dortigen Angebotsstrukturen erscheint daher sinnvoll.

Um die lokale, wohnortnahe Versorgung zu verbessern, gilt es künftig neben der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur auch innovative Nahversorgungskonzepte in Betracht zu ziehen. Dies können beispielsweise mobile Einheiten (z.B. rollende Lebensmittelgeschäfte) oder auch 24/7-Angebote sein (z.B. ein Dorfladenkonzept oder sog. Nahversorgungsboxen**). Eine detailliertere Analyse inkl. der Identifikation geeigneter Lösungen für die Weiterentwicklung der Nahversorgung kann in einem zu erstellenden gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept oder in einem gesonderten Nahversorgungskonzept durchgeführt werden.

Im Stadtgebiet existiert über das bestehende Angebot hinaus grundsätzliches Interesse von Lebensmittelmärkten zur Expansion. Mit einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept könnte nach Beschluss durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine rechtssichere räumliche Steuerungsgrundlage zur Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung erarbeitet werden.

Apotheker- und Drogeriewaren

Neben Lebensmitteln stellen insbesondere Drogerie- und Apothekerwaren einen wesentlichen Bestandteil des täglichen Bedarfs und damit der Nahversorgung dar.

Im Drogeriebereich sind mit einem großflächigen Müller-Drogeriemarkt und einer modernen Filiale von dm zwei wesentliche Betreiber in Bad Reichenhall vertreten. Ergänzt werden diese Anbieter durch Mack Natur und Balneo, die anteilig hochwertige Drogeriewaren vertreiben. Nicht zuletzt kommt den strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Rahmen ihrer teils umfangreichen Randsortimentsabteilungen eine wichtige Rolle in der Nahversorgung im Drogeriewarenbereich zu. Die Apothekendichte in Bad Reichenhall fällt mit vier Betrieben in etwa durchschnittlich aus. Rein rechnerisch werden somit rund 4.721 Personen von einer Apotheke versorgt***. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Schließung der traditionsreichen Kur-Apotheke in der Ludwigstraße Ende 2022. Angesichts der zunehmenden Alterung der Gesellschaft gilt es das bestehende Versorgungsangebot im Apothekenbereich zu sichern und einen weiteren Rückgang zu vermeiden (Stichwort Gesundheitsstandort). Zu berücksichtigen bleibt, dass die stationären Angebote bei einigen Kundengruppen zunehmende durch wachsende Anteile im Online-Medikamentenkauf ergänzt werden****. Hinsichtlich der räumlichen Verortung der Apotheken in Bad Reichenhall zeigt sich eine Fokussierung auf das zentrale Stadtgebiet bzw. die Innenstadt. Außerhalb des VU-Gebiets sind keine Apotheken vorzufinden.

* So fällt die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf im Lebensmittelbereich in vergleichbaren Oberzentren wie Traunstein (1,0 m²), Donauwörth (0,8 m²), Sonthofen (0,8 m²) oder Weilheim i. OB (0,7 m²) höher aus als in Bad Reichenhall.

** Nahversorgungsboxen können den klassischen stationären Lebensmittelhandel sinnvoll ergänzen. I.d.R. werden bei diesem Konzept auf kleiner Fläche rund um die Uhr Artikel für den täglichen Bedarf angeboten. Der Personaleinsatz ist dabei minimal.

*** Der durchschnittliche Versorgungsgrad auf Bundesebene beträgt etwa 4.510 Einw. pro Apotheke (EHI Retail Institute)

**** Während der online umgesetzte Umsatzanteil bei Lebensmitteln gemäß HDE Onlinemonitor 2022 des Handelsverbandes Deutschland lediglich bei etwas über 2% liegt, beträgt der Versandhandelsanteil im Apothekenbereich lt. der Bundesvereini-gung Deutscher Apothekerverbände e.V. (ABDA) im Jahr 2022 bei rund 20%.



ISEK KERNSTADT - ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

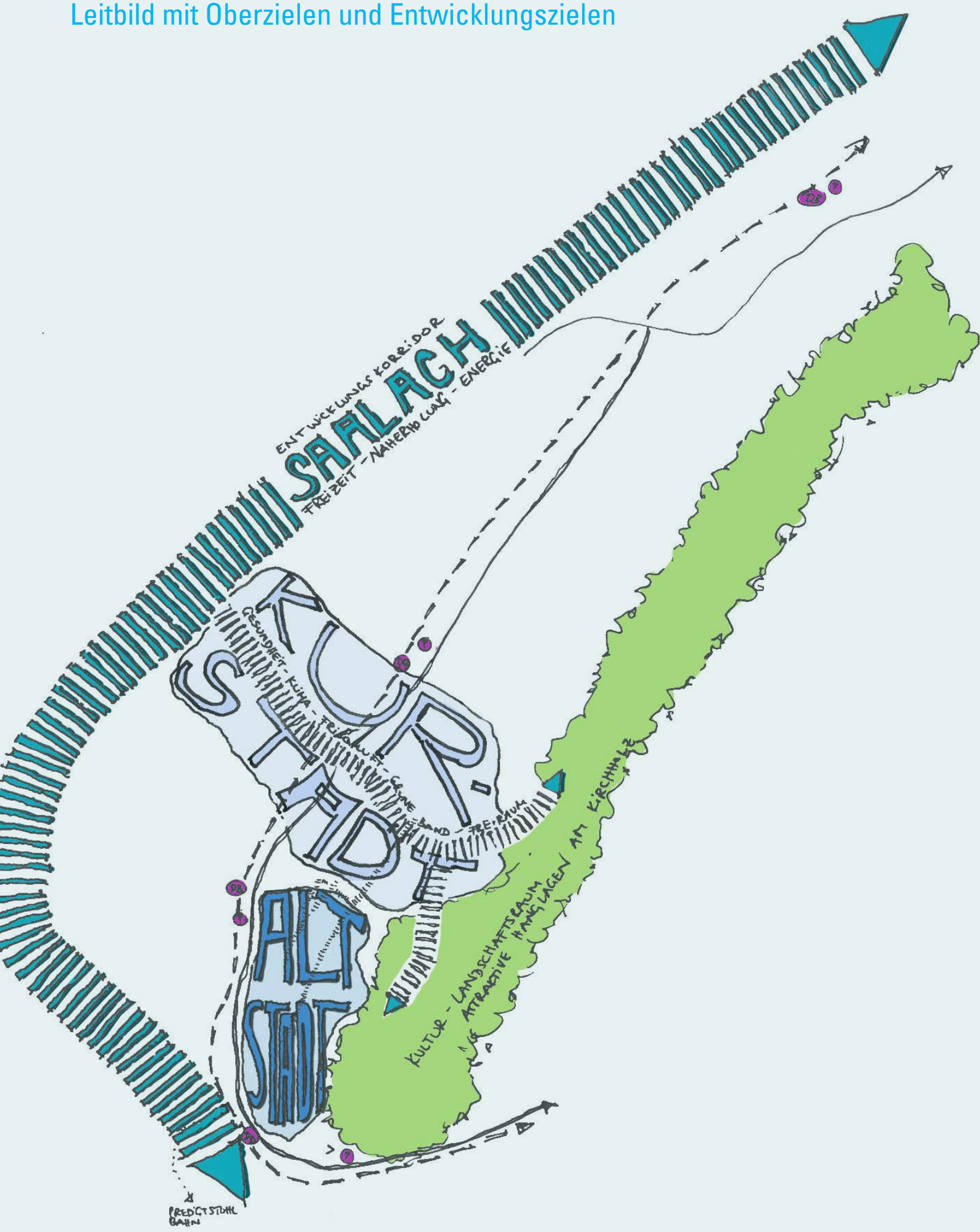


6

Leitbild für die Kernstadt

Projekte und Maßnahmen für die Kernstadt

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Entwicklungsleitlinien für die Kernstadt

In welche Richtung soll sich die Kernstadt Bad Reichenhalls zukünftig entwickeln?

Das Leitbild für die Kernstadt definiert hierzu im ersten Schritt grundlegende Oberziele für das zukünftige Stadtgefüge, die Landschaft und die Vernetzung von Orten und Angeboten:

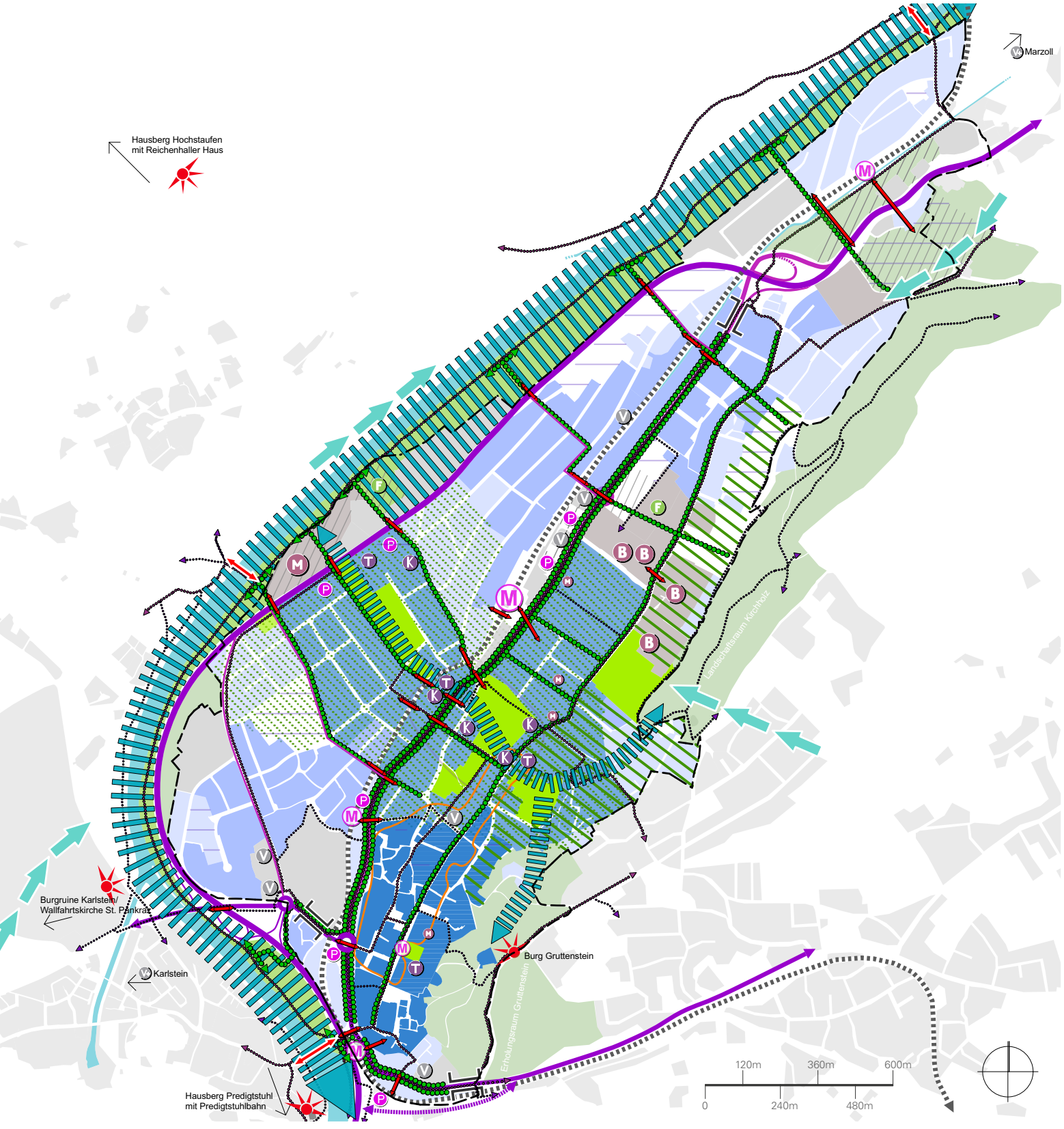
1. **Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken**
2. **Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken**
3. **Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken**
4. **Prägende Landschaftsräume Bad Reichenhalls verbinden**
5. **Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln**
6. **Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren**

Die Oberziele werden in einer räumlichen Zielkarte für das ISEK vertiefend ausgearbeitet und lokal konkretisiert.

Die Ziele für das ISEK bauen auf den lokalen Prägungen und Qualitäten auf und sind grundlegende Leitlinien für eine abgestimmte Entwicklung und zukünftiges planerisches Handeln in der Kernstadt.

Auf der Ebene der Innenstadt mit Kurstadt (VU-Gebiet) werden die übergeordneten Leitlinien im anschließenden Planungsschritt vertiefend erarbeitet.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Karte Leitbild für die Kernstadt | o.M.

1. Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken

Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des historischen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch aus der 5. Ansicht von oben)

Kurstadt als Raum für Gesundheit und Life Science qualifizieren. Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern u. im Stadtbild ablesbar machen

Blickbeziehungen in die umgebende Berglandschaft herausarbeiten

Zentrale Stadtzugänge räumlich wahrnehmbar gestalten

Zentrum der Kur und Gesundheit stärken

Überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern und ausbauen

2. Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken

Geschosswohnungsbau: Anpassungsbedarfe und -chancen ermitteln und wahrnehmen; halböffentliche Freiräume zeitgemäß gestalten

Kleinteilige Bebauung in den Randbereichen sanieren, Freiflächen entsiegeln

Wohnpotenziale in der Altstadt ermitteln und qualifizieren; Wohnraumpotenziale in der Kurstadt prüfen

Öffentl. Einrichtungen sichern; Bildungscampus St. Zeno als zentralen Bildungsstandort intensivieren und ausbauen

Medizinische Versorgung sichern und ausbauen

Innerstädtische Freizeitstandorte stärken

Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Wohnen und Versorgung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren

3. Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken

Zentrale Einkaufsinnenstadt sichern und Angebote auf die Hauptlagen konzentrieren

Nahversorgung in der Kernstadt sichern und weiterentwickeln
Nahversorgung in den Stadtteilen entwickeln

Innerstädtisches Gewerbe sichern; Zukunftsperspektiven und Verlagerungsoptionen prüfen

Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren

4. Prägende Landschaftsräume Bad Reichenhalls verbinden

Landschaftsraum Gruttenstein bis Kirchholz pflegen und erlebbar machen

Uferbereiche Saalach: Freiraumkorridor Saalach bewahren, als klimaaktiven Bereich ausbauen und als zentralen Naherholungsbereich qualifizieren

Innerstädtische Parks in ihrer Klimafunktion stärken und für Naherholung und Kur gestalten und nutzen

Innerstädtischer Freiraumkorridor zur Vernetzung der „grünen Trittsteine“ mit den angrenzenden Landschaftsräumen

5. Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln

Kaltluftströme freihalten

Durchgrünung in den Übergangsbereichen des Siedlungsraums in den Landschaftsraum stärken

Zentrale Straßenräume begrünen und durch Ost-West-Verbindungen anschließen/ vernetzen

Flächenentsiegelung und Schaffung von Retentionsflächen im Stadtgebiet prüfen und forcieren; Erneuerbare Energien gesamtstädtisch ausbauen, unter Berücksichtigung des historischen Bestandes

Standorte für Wasser als klimawirksames Element gesamtstädtisch entwickeln

Private u. halb-öffentl. Grünräume bewahren; klimatische Fkt. stärken

6. Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren

Pkw-Verkehr: Bundesstraße als leistungsfähige Umfahrung für den ortsfremden Verkehr qualifizieren

Verkehrsberuhigte Stadtachse nutzungsverträglich einbinden und gestalten; mit Verbindungen für Anliegerverkehre zur Bundesstraße

Leistungsfähiges Parken außerhalb der autoarmen Innenstadt entwickeln

Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden

ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung differenzierter Zielgruppen ausbauen

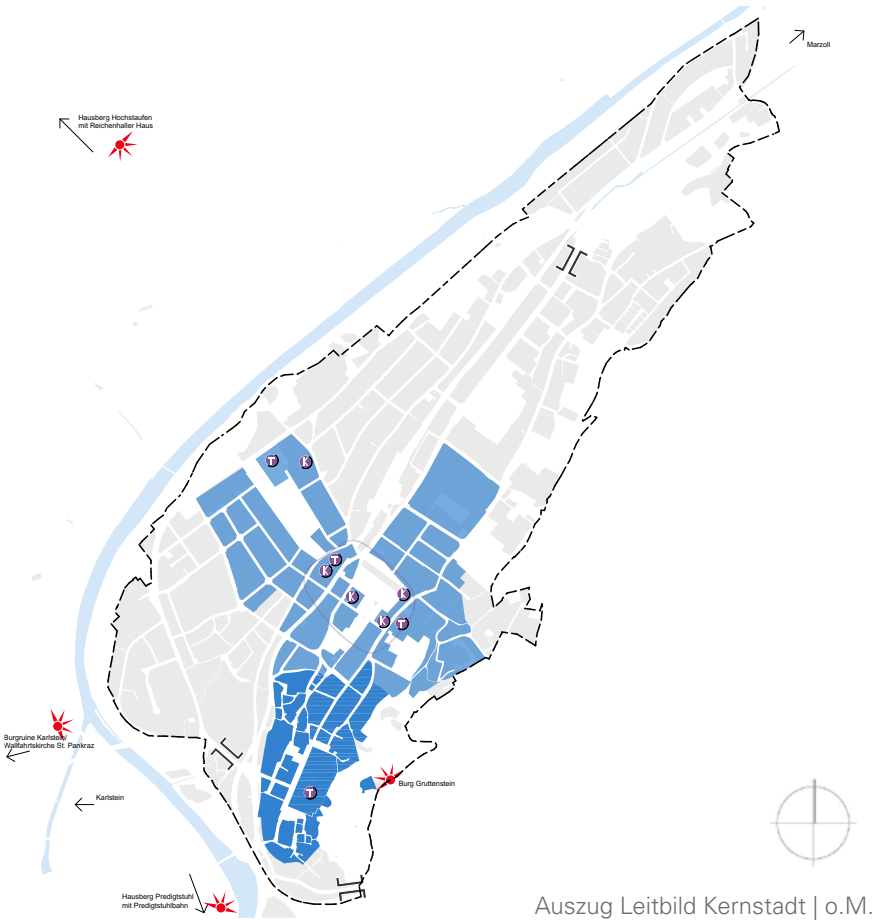
Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen entwickeln; sichere Querungsmöglichkeiten schaffen

Querungen über die Saalach qualifizieren. Barriere abbauen

An übergeordnete Fuß- und Radwege anknüpfen. Ortsteile anbinden, Netz ausbauen

ISEK-Umgriff

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

- Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des mittelalterlichen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch aus der 5. Ansicht von oben)
- Kurstadt als Raum für Gesundheit und Life Science qualifizieren. Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern u. im Stadtbild ablesbar machen
- Blickbeziehungen in die umgebende Berglandschaft herausarbeiten
- Zentrale Stadtzugänge räumlich wahrnehmbar gestalten
- Zentrum der Kur und Gesundheit stärken
- Überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern und ausbauen

1. Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken

Die Stadt Reichenhall ist seit dem 19. Jahrhundert Kurort und trägt seither den Zusatz „Bad" - nicht nur wegen der Solequellen, sondern auch aufgrund der hohen Luftqualität. Die Architektur der Kurstadt ergänzt seither das mittelalterliche Stadtgefüge mit einer lockeren Bebauung im Wechselspiel von Gebäude und Gebäudezwischenraum. Diese unterschiedlichen Qualitäten der Stadtidentität gilt es zu bewahren und zu stärken:

Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des historischen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch aus der 5. Ansicht von oben)

Um die Stadtidentität zu erhalten und zu pflegen, ist es ein wesentliches Ziel die Altstadt räumlich wahrnehmbar zu entwickeln. Altstadt bedeutet in diesem Zusammenhang das ursprüngliche und in seiner Form teilweise noch erhaltene mittelalterliche Gefüge mit seiner hohen Bebauungsdichte zzgl. der veränderten Bebauung nach der Zerstörung durch den großen Stadtbrand. Insbesondere westlich der Poststraße ist das mittelalterliche Gefüge mit seinen engen Gassen und historischen Passagen noch spürbar. Aber auch in weiteren Teilen sind die historischen Raumkanten auch nach Neuerrichtung erhalten geblieben. Diese architektonischen und stadträumlichen Qualitäten gilt es zu bewahren und zu pflegen, insbesondere auch unter Beachtung der baukulturellen und denkmalpflegerischen Belange.

Kurstadt als Raum für Gesundheit und Life Science qualifizieren. Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern und im Stadtbild ablesbar machen

Die Kurstadt schließt nördlich an das mittelalterliche Stadtgefüge an und hat sich nach Westen bis zur Saalach entwickelt. Diese historische Stadterweiterung gilt es in ihrem Charakter zu erhal-

ten. Die Kurstadt ist geprägt von einer stark durchgrünten, offenen Bauweise - als Wechselspiel zwischen Gebäude und unbebauten Freiflächen (Bauwich). Zahlreiche Gebäude stehen unter Denkmalschutz und/ oder sind ortsbildprägend. Diese Qualitäten gilt es auch zukünftig zu erhalten und zu stärken.

Blickbeziehungen in die umgebende Berglandschaft herausarbeiten

Das Stadtbild und die Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort lebt von der attraktiven umgebenden Berglandschaft. Vor diesem Hintergrund sollen vorhandene Blickbeziehungen aus dem öffentlichen Raum in die Berge, insbesondere zu den Hausbergen Predigtstuhl mit Predigtstuhlbahn und Hochstaufen mit dem Reichenhaller Haus sowie zur Burg Gruttenstein und der Burgruine Karlstein mit Wallfahrtskirche St. Pankraz wahrnehmbar bleiben - dies gilt es insbesondere bei der Errichtung von neuen Baukörpern zu beachten.

Darüber hinaus soll sich auch die gegenläufige Blickrichtung weiterhin attraktiv gestalten, sodass Bad Reichenhall von der umgebenden Berglandschaft aus, in der 5. Ansicht von oben, weiterhin mit seinen historischen Qualitäten ablesbar bleibt.

Zentrale Stadtzugänge räumlich wahrnehmbar gestalten

Die Zufahrten in die Bad Reichenhaller Kernstadt sind Visitenkarte und Willkommensgeste zugleich. Sie prägen den ersten Eindruck der Stadt, sowohl für Ortsansässige, als auch für Besucher und Touristen. Die Stadteingänge sollen daher markiert und gestaltet werden, sodass das „Eintreten“ in die Stadt wahrnehmbar wird.

Dies gilt besonders für die Bereiche Berchtesgadener Straße von Südosten kommend, die Münchner Allee von Norden kommend, die Kretabrücke von Westen über die Saalach kommend und der Bereich Luitpoldbrücke/ Tiroler Straße von Südwesten kommend. Auch der Bahnhof soll als Stadteingang qualifiziert und zeitgemäß gestaltet werden.

Zentrum der Kur und Gesundheit stärken

Die Kurstadt erweiterte im Laufe des 19. Jahrhunderts die mittelalterliche Stadt nach Norden und Westen hin. Im Laufe der Jahre haben sich im Zuge der Etablierung des Kurwesens zahlreiche Bauten und Kureinrichtungen entwickelt. Die zentralen Einrichtungen bündeln sich räumlich nördlich der Altstadt und rahmen den Königlichen Kurgarten: das Königliche Kurhaus, Kurgastzentrum, die Wandelhalle sowie das Kurmittelhaus der Moderne mit Angeboten der Prävention, Medizin und Therapie.
Dieses Zentrum der Kur und Gesundheit gilt es auch künftig an seiner zentralen Stelle im Stadtgefüge zu stärken.

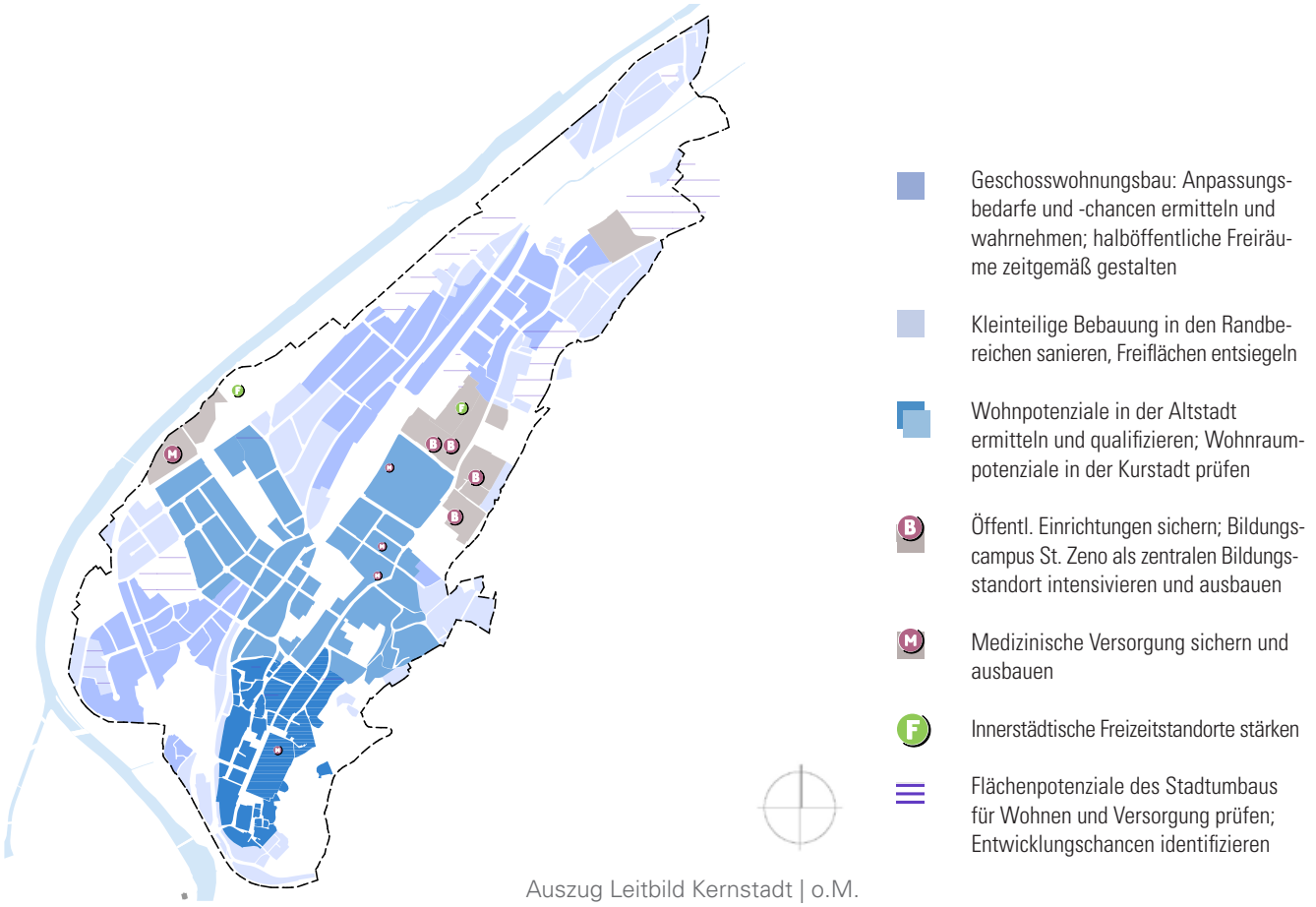
Überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern und ausbauen

Große, überörtliche Angebote im Bereich Kultur und Tourismus werden über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt und wahrgenommen.

Gleichzeitig lässt sich die Bedeutung dieser meist mächtigen Gebäudestrukturen bereits im Stadtgrundriss ablesen. Hierzu zählt neben der RupertusTherme auch das Kurgastzentrum. Die beiden Einrichtungen sind über den Rupertuspark räumlich miteinander verbunden. Weiter östlich an der grünen Achse gelegen befindet sich das Axelmannstein. Das Gebäude mit Park bietet großes Potenzial für einen Ausbau des überörtlichen Kultur- und Tourismusangebots; eine Reaktivierung würde maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels beitragen.

In der Nähe des Rathausplatzes gelegen, liegt zwischen den beiden Lindenplätzen die Alte Saline Bad Reichenhall. Dieses Industriedenkmal europäischen Ranges zählt zu den schönsten Salinengebäuden überhaupt und lockt deshalb auch zahlreiche Besucher von weither. Die noch ungenutzten Teile Solereserve 2, Magazin 4 und Bergreserve bieten weiteres Potenzial zur Attraktivitätssteigerung und Angebotserweiterung z.B. im Bereich Kultur und Tourismus.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

2. Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken

Um Bad Reichenhall auch zukünftig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und zu stärken ist der Ausbau eines differenzierten Wohnangebotes für Jung und Alt, insbesondere auch bezahlbarer Wohnraum, ein wesentliches Kriterium. In diesem Zuge sollte auch vermehrt leistbarer, ggf. geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden. Auch über die Etablierung neuer Wohnformen sollte im Konzeptfindungsprozess nachgedacht werden, wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, Genossenschaftliches Wohnen, Wohnraumangebote mit Pflege usw.

Wichtig zur Zielerreichung ist außerdem, ausreichend Wohnraum für Ortsansässige zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet die vorhandene Zweitwohnungsthematik zu diskutieren und ggf. einzuschränken, ggf. ergänzt durch ein Einheimischenmodell, ebenso wie die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung.

Geschosswohnungsbau: Anpassungsbedarfe und -chancen ermitteln und wahrnehmen; halböffentliche Freiräume zeitgemäß gestalten

Zahlreiche Wohnangebote in Bad Reichenhall sind als mehr oder weniger verdichteter Geschosswohnungsbau vorhanden, teilweise in Eigentum der Bad Reichenhaller Wohnbau GmbH. Den Gebäudebestand gilt es zu erhalten und Anpassungsbedarfe und -chancen zu ermitteln und wahrzunehmen, beispielsweise hinsichtlich einer energetischen Sanierung. Neben den Gebäuden sollen auch die halb-öffentlichen Freiräume zeitgemäß gestaltet werden und für eine differenzierte Bewohnerschaft zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig ist es ein wesentliches Ziel, vorhandene Wohnbauflächen zu identifizieren und zu aktivieren. Insbesondere

die Innenentwicklungspotenziale gilt es im Sinne der Nachverdichtung zu nutzen - dies können sowohl unbebaute Flächen sein, als auch bebaute Flächen, die nicht mehr ihrer Funktion entsprechen. Diese Umstrukturierungsbereiche gilt es ebenfalls auf Entwicklungspotenziale hin zu untersuchen (z.B. das Krankenhausareal, sobald das Kreisklinikum an den neuen Standort gezogen ist). Ein weiteres Ziel in diesem Zusammenhang ist es, die Arrondierungsbereiche am Rand der Kernstadt, insbesondere nach Norden hin, auf ihr Flächenpotenzial hin zu überprüfen.

Kleinteilige Bebauung in den Randbereichen sanieren, Freiflächen entsiegeln

Auch die vorhandene kleinteilige Struktur, meist in Form von Einfamilienhausbebauungen sollen durch die Eigentümerschaft gepflegt und nach Bedarf saniert und in Stand gehalten werden. Ein weiteres Ziel in diesem Zusammenhang ist es private Freiflächen zu entsiegeln - einerseits zugunsten der Aufenthaltsqualität im privaten Umfeld, andererseits um gesamtstädtisch den Anforderungen des Klimawandels z.B. hinsichtlich Starkregenereignissen und sommerlichem Wärmeschutz besser entsprechen zu können. Ggf. können hier kommunale Anreize zur Entsiegelung, bspw. im Zuge eines kommunalen Förderprogramms, geschaffen werden.

Wohnpotenziale in der Altstadt ermitteln und qualifizieren; Wohnraumpotenziale in der Kurstadt prüfen

Um das Wohnraumangebot zugunsten der Innenentwicklung zu erweitern, gilt es, Potenziale in vorhandenen Strukturen zu identifizieren und entsprechend zu qualifizieren. Für die historische Altstadt bedeutet dies, Wohnraumpotenziale in Bestandsgebäuden herzustellen, z.B. durch Dachausbau, Kellerausbau oder die Umnutzung einer leerstehenden Ladeneinheit im Erdgeschoss zu Wohnen (nicht in allen Gebieten/ Bereichen möglich). Kommunale Beratungsangebote bzw. gezielte Ansprache können dazu beitragen, Privateigentümer zu mobilisieren.

In der lockeren kurstädtischen Bebauung kann überprüft werden, ob Nachverdichtung in Form neuer Baukörper denkbar ist. Zentral hierbei ist aber der weitgehende Erhalt der klimarelevanten Grünflächen.

Öffentliche Einrichtungen sichern; Bildungscampus St. Zeno als zentralen Bildungsstandort intensivieren und ausbauen

Ein weiteres Ziel, das dazu beiträgt Bad Reichenhall als attraktiven Lebensstandort zu stärken, ist es die öffentlichen Einrichtungen zu sichern. Hierzu zählen kommunale Angebote und Gemeinbedarfseinrichtungen wie die VHS, Bibliothek, Musikschule etc. Darüber hinaus soll das vorhandene Betreuungs-, Erziehungs- und Bildungsangebot erhalten werden.

Zahlreiche Bildungs- und Betreuungsangebote sind derzeit bereits im Bereich des Bildungscampus St. Zeno an der Salzburger Straße räumlich konzentriert. Diesen gilt es als zentralen Ort der (Weiter-)Bildung auszubauen sowie gestalterisch und funktional stärker einzubinden. Die Ergänzung weiterer Angebote kann geprüft werden z.B. alternative Schulmodelle oder weitere Bildungsangebote mit Schwerpunkt Gesundheit.

Medizinische Versorgung sichern und ausbauen

Eine sehr gute medizinische Versorgung für Bevölkerung und Ortsansässige ist zentral für den Lebens- und Gesundheitsstandort Bad Reichenhall. Die vorhandene Versorgung gilt es daher zu sichern und auszubauen. Dies gilt sowohl für die zahlreichen Kur- und Rehakliniken als auch für das Kreisklinikum.

Innerstädtische Freizeitstandorte stärken

Freizeitmöglichkeiten tragen maßgeblich zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort bei. Daher gilt es die vorhandenen innerstädtischen Angebote zu stärken. Diese befinden sich

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

Zentrale Einkaufsinnenstadt sichern und Angebote auf die Hauptlagen konzentrieren

Nahversorgung in der Kernstadt sichern und weiterentwickeln
Nahversorgung in den Stadtteilen entwickeln

Innerstädtisches Gewerbe sichern; Zukunftsperspektiven und Verlagerungsoptionen prüfen

Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren

im Bereich der Bildungseinrichtungen im Stadtquartier St. Zeno (mit eingeschränkter Zugänglichkeit) sowie das beliebte Freizeitareal an der Saalach. Eine Erweiterung des vorhandenen Angebotes kann geprüft werden - zentrales Ziel hierbei sollte es sein, Angebote für alle Altersgruppen zu schaffen - zur Stärkung des Miteinanders am Freizeitstandort Bad Reichenhall.

Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Wohnen und Versorgung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren

Es gilt bedarfsgerechte Nutzungs- und Bebauungskonzepte für die Potenzialflächen der Kernstadt zu entwickeln, bspw. für die Fläche nördlich des Landratsamtes als Stadtarrondierung nach Norden oder das Krankenhausareal, nach Umzug der Einrichtung in den geplanten Neubau.

Auch ein kommunales Handlungsprogramm zur sozialen Bodennutzung mit städtischem Vorkaufsrecht wäre ein Werkzeug zur Zielerreichung, ebenso wie die Etablierung einer Immobilien- und Wohnungstauschbörse, um Anreize für alleinstehende Senioren zu schaffen, das Einfamilienhaus jungen Familien zur Verfügung zu stellen und im Gegenzug eine zentral gelegene seniorengerechte Wohnung zu beziehen.

3. Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken

Um im Wettbewerb auch künftig konkurrenzfähig zu bleiben, gilt es die Stadt Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort zu stärken. Die Stadt soll sowohl für Ortsansässige als auch für Besucher (Tagestouristen und Kurgäste gleichermaßen) als Einkaufsstandort attraktiv bleiben und zum Flanieren und Konsumieren einladen.

Zentrale Einkaufsinnenstadt sichern und Angebote auf die Hauptlagen konzentrieren

Durch Online-Shopping und weitere Faktoren durchlebt der Einzelhandel einen Wandel. Vielerorts schließen Geschäfte; Leerstände entstehen in zentralen Lagen. Auch in Bad Reichenhall ist die Leerstandsthematik präsent. Um Bad Reichenhall auch zukünftig als Einzelhandelsstandort zu stärken, ist es von zentraler Bedeutung, den Einzelhandel auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die Hauptlagen zu konzentrieren. Es gilt die bestehende Funktionsvielfalt im Mittelpunkt der Stadt zu erhalten und anzureichern. Hierzu kann bspw. die Förderung von Regionalität und Lokalität beitragen. Das Zentrum soll zum zentralen Einkaufs-, Versorgungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum fortentwickelt werden mit einer Mischung aus Arbeits-, Dienstleistungs-, Versorgungs-, Wohn-, und Tourismusnutzung.

Gleichzeitig gilt es auch die Leerstandsthematik außerhalb der zentralen Einkaufsinnenstadt zu adressieren, z.B. im Bereich des Florianiplatzes. Hier ist der Nutzungswandel von leerstehenden Ladenlokalen, bspw. zu Wohnen, ein wesentliches Ziel.

Nahversorgung in der Kernstadt sichern und weiterentwickeln; Nahversorgung in den Stadtteilen entwickeln

Die zentralen Angebote zur Nahversorgung der Kernstadt gilt es zu sichern und auf weitere Entwicklung zu prüfen (ggf. ergänzt durch Wohnbebauung in den oberen Geschossen). Die Stärkung des fußläufig erreichbaren Angebotes ist hierbei ein wichtiges Ziel und ein Standortfaktor für die Innenstadt. Insbesondere den Nahversorger am Kaiserplatz gilt es vor diesem Hintergrund zu erhalten, zu stärken und zu modernisieren.

Darüber hinaus soll auch ein Angebotsausbau in weiteren, ggf. dezentraler gelegenen Stadtquartieren geprüft werden. Mobile Angebote, SB-Angebote etc. haben sich andernorts in diesem Zusammenhang bewährt.

Innerstädtisches Gewerbe sichern; Zukunftsperspektiven und Verlagerungsoptionen prüfen

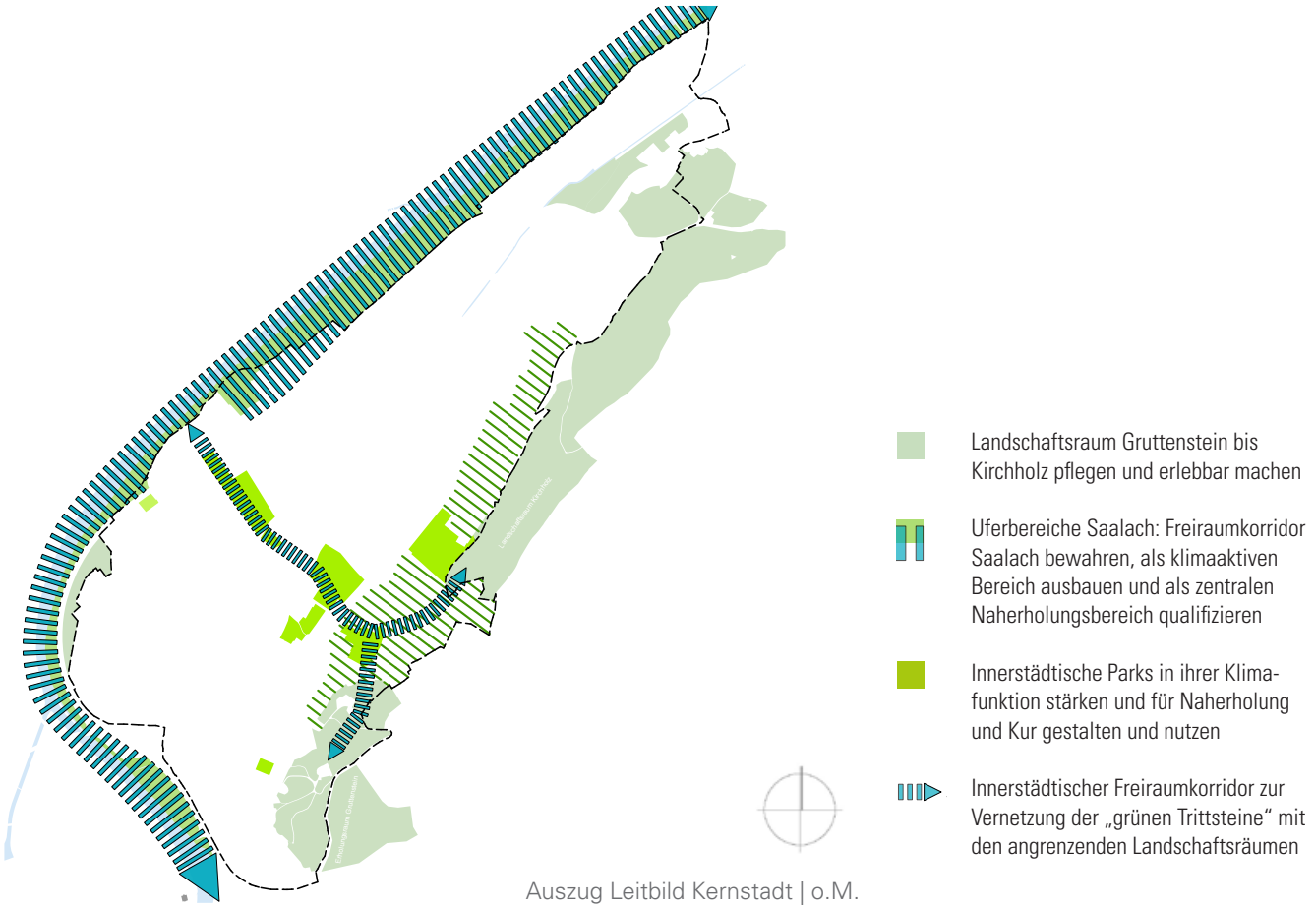
Die Nutzungsmischung der Innenstadt mit Wohnen und Arbeiten gilt es zu sichern und zu stärken. Ziele sind die vorrangige Entwicklung im Bestand aber auch die Prüfung einer perspektivischen Entwicklung. Die Betrachtung geeigneter Flächen aber auch die Option einer möglichen Standortverlagerung innerstädtischer Gewerbebetriebe soll hierbei mit erfolgen.

Um die Adressbildung zu fördern, sollen die Gewerbestandorte besser in den baulichen Kontext eingebunden und flächenschonend entwickelt werden. Stadtklimatische Aspekte und die Nutzung erneuerbarer Energien sind auch hierbei wichtige Gesichtspunkte.

Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren

Bestehende Potenziale gilt es zu prüfen und zu gegebenem Zeitpunkt zu nutzen. In der Leitbildkarte schraffiert dargestellt sind einerseits Gewerbeflächenpotenziale, andererseits Potenzialflächen für Sondernutzungen, wie z.B. für das Amt für Maß und Gewicht oder den Neubau des Kreisklinikums.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

4. Prägende Landschaftsräume Bad Reichenhalls verbinden

Bad Reichenhall liegt eingebettet in einer idyllischen und alpinen Naturlandschaft, umrahmt von den Bergen Hochstaufen und dem Predigtstuhl. Direkt an die Kernstadt angrenzend verläuft im Westen die Saalach. Im Osten wird die Kernstadt gerahmt vom topographisch erhöhten Grünzug Kirchholz/ Gruttenstein - der eine klare Fuge zum benachbarten Siedlungsraum Bayerisch Gmain darstellt. Zwischen diesen beiden, die Kernstadt in Nord-Süd-Richtung rahmenden Freiraumelementen liegen die innerstädtischen Parks - als grüne Trittsteine - im Siedlungsgefüge.

Die Qualitäten dieser einzelnen Landschaftsräume gilt es zu stärken und in der Gesamtheit ihre Vernetzung attraktiv zu gestalten, sodass die Bad Reichenhaller Kernstadt mit ihren Bewohnern und Besuchern von diesen Qualitäten noch mehr profitieren kann.

Landschaftsraum Gruttenstein bis Kirchholz pflegen und erlebbar machen

Der stadtnahe Landschaftsraum östlich der Kernstadt, über die Wälder des Kirchholzes bis zur Anhöhe um die Burg Gruttenstein, soll gepflegt und seine Erlebbarkeit als Naherholungsraum und Erholungslandschaft verbessert werden.

Uferbereiche Saalach: Freiraumkorridor Saalach bewahren, als klimaaktiven Bereich ausbauen und als zentralen Naherholungsbereich qualifizieren

Die Saalach prägt das Stadtbild Bad Reichenhalls maßgeblich und verleiht der Alpenstadt mit dem Element Wasser ein besonderes Ambiente. Ein wesentliches Ziel ist es daher, den Freiraumkorridor an der Saalach, mit Kiesbett, Saalachaue und prägendem Baumbestand zu bewahren und zu pflegen. Je nach Möglichkeit, auch in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz, ist es wünschenswert die attraktive Uferlandschaft begehbar zu machen und erlebbar zu gestalten, z.B. durch

neue Orte des Ausblicks und des Aufenthalts in Form von Picknick-Plattformen etc. Auch eine Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wasser wäre wünschenswert, sofern mit dem Hochwasserschutz vereinbar.

Darüber hinaus gilt es die Verbindungen zwischen Innenstadt und Saalach bzw. zur Burg Gruttenstein/ Kirchholz über die Innenstadt zu stärken. Die grüne Achse für Kur und Gesundheit könnte hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

Innerstädtische Parks in ihrer Klimafunktion stärken und für Naherholung und Kur gestalten und nutzen

Die innerstädtischen Parkanlagen gilt es im Sinne „grüner Trittsteine" zu vernetzen. Sie sind wesentliche Elemente für Kur und Naherholung im Stadtgebiet und sollen als solche adäquat gestaltet werden. Ein wesentliches Ziel ist es vor diesem Hintergrund den Park des ehemaligen Kurhotels Axelmannstein wieder für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu machen.

Zur Gestaltung und Pflege der Parkanlagen und des straßenbegleitenden Stadtgrüns zählt es auch, den Baumbestand frühzeitig zu verjüngen und sukzessive durch klimaangepasste Baumarten zu ersetzen. Gleichzeitig können hier Synergieeffekte genutzt werden, um Rückhaltvolumen für Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Bedarfes an Bewässerungswasser für Vegetation zu schaffen.

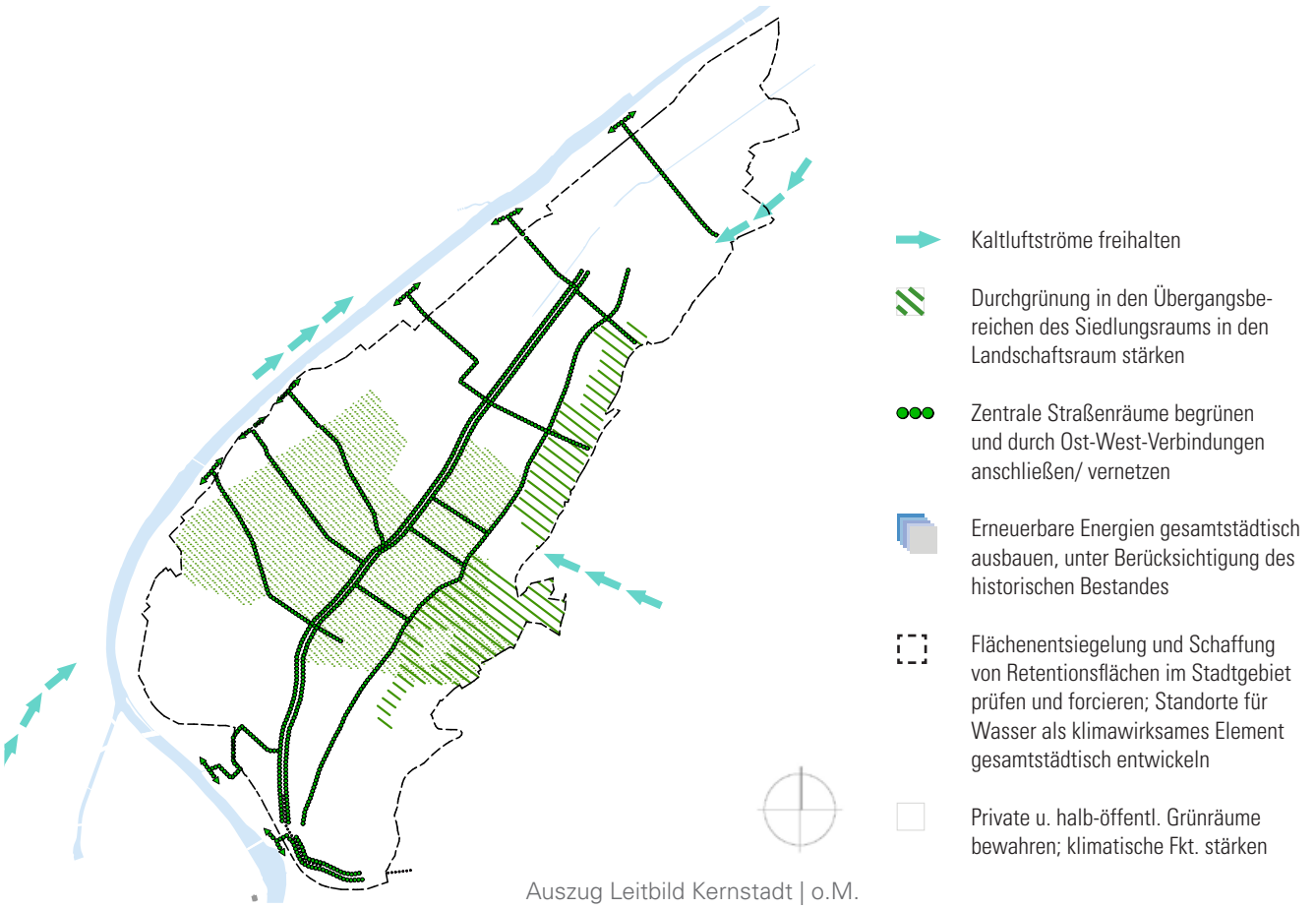
Neben ihrer Erholungsfunktion übernehmen die innerstädtischen Parks mit ihrer Klimafunktion eine zentrale Rolle. Diese gilt es vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Klimawandelfolgeanpassungen weiter zu stärken und auszubauen. Themen wie Green City sowie die Multicodierung von Flächen gilt es zu berücksichtigen, z.B. ergänzende Funktion als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen.

Innerstädtischer Freiraumkorridor zur Vernetzung der „grünen Trittsteine" mit den angrenzenden Landschaftsräumen

Ziel ist die attraktive Vernetzung der Landschaftsräume östlich und westlich der Innenstadt. Diese Verbindungen in die umliegenden Landschaftsräume gilt es gestalterisch herauszuarbeiten - insbesondere Richtung Saalachaue und Kirchholz/ Gruttenstein. Hierdurch kann die Zugänglichkeit und Wertschätzung der stadtnahen Naherholungsräume wesentlich verbessert werden.

Als ein innerstädtischer Freiraumkorridor von Ost nach West, mit der Funktion einer „grünen Achse für Kur und Gesundheit", soll dieser auch die innerstädtischen Parkanlagen untereinander besser vernetzen.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

5. Anpassungsstrategien an den Klimawandel entwickeln

Längere Hitzeperioden, vermehrte Starkregenereignisse etc. - es gibt zahlreiche Prognosen, die durch den fortschreitenden Klimawandel auf die Städte wirken, die heute bereits spürbar werden und auf die es zu reagieren gilt. Das Thema Klima ist hierbei grundsätzlich ein Querschnittsthema und wirkt sich auf alle anderen Handlungsfelder aus, so bspw. auf das Thema der nachhaltigen Mobilität und der klimaangepassten Freibereiche, sowohl öffentlich als auch privat. Stark versiegelte Bereiche, wie die Altstadt, gilt es im Besonderen auf mögliche Klimafolgen vorzubereiten.

Kaltluftströme freihalten

Kaltluftströme, die das Bad Reichenhaller Stadtgebiet mit Frischluft versorgen, gilt es von Bebauung freizuhalten. Diese befinden sich z.B. entlang der Saalach, von den Hanglagen Gruttensteins/ Kirchholz sowie von Norden kommend über den unbebauten Bereich nördlich des Landratsamtes.

Durchgrünung in den Übergangsbereichen des Siedlungsraums in den Landschaftsraum stärken

Der Charakter der altstadtnahen, stark durchgrünten Quartiere und Siedlungsbereiche, insbesondere im Anschluss an die Hanglagen Gruttensteins und Kirchholz, gilt es auch künftig zu bewahren. Ihre Rolle in der Verzahnung von Erholungslandschaft und Stadtkörper soll erhalten bzw. bei Neuentwicklungen als Maßgabe festgelegt werden. Dies impliziert u.a. auch die kritische Hinterfragung möglicher Nachverdichtungen im Bereich dieser stark durchgrünten Quartiere.

Zentrale Straßenräume begrünen und durch Ost-West-Verbindungen anschließen/ vernetzen

Ein weiteres Ziel ist es, die zentralen Straßenräume zu begrünen und als attraktive grüne Verkehrsachsen der Stadt auszubilden. Dies gilt in besonderem Maße für die repräsentative

Stadtachse entlang der Innsbrucker Straße/ Bahnhofstraße/ Münchner Allee. Sie soll kontinuierlich begrünt werden und als Raum für alle, die am Verkehr teilnehmen, gestaltet werden.

Die zweite grüne Achse in Nord-Süd-Richtung ist die Fußgängerzone und in ihrer Verlängerung die Salzburger Straße. Durch die hohe Frequentierung und Aufenthaltsfunktion sind das Thema Temperatursenkung durch Begrünung und Verdunstung hier besonders wichtig.

Weitere wichtige, zu begrünende Achsen sind die Ost-West-Verbindungen im Bereich der westlichen Kurstadt sowie in den weiter nördlich liegenden Siedlungsgebieten. Sie sind Wegweiser zur Saalach und verbinden den Freiraumkorridor Saalach mit den innerstädtischen Quartieren.

Erneuerbare Energien gesamtstädtisch ausbauen, unter Berücksichtigung des historischen Bestandes

Wesentliches Ziel ist der Ausbau erneuerbarer Energien in der Gesamtstadt. Bereits laufende Vorhaben wie z.B. Wasserkraftwerk Nonner Rampe, „Saalachwärme" bzw. Fernwärme tragen bereits zu einer Steigerung bei. Aber auch im Privaten kann jeder dazu beitragen den Anteil an erneuerbaren Energien in Bad Reichenhall zu erhöhen. So gibt es beispielsweise im Vergleich zu anderen Kommunen derzeit noch vergleichsweise wenige PV-Anlagen auf privaten Dachflächen. Hierfür eignen sich neben Wohnhäusern in besonderem Maße aufgrund ihrer Größe auch gewerblich genutzte Gebäude oder großflächige Nahversorger. Auch die Stadt könnte durch die Installation von Dachflächen-PV auf kommunalen Bauten eine Vorreiterrolle übernehmen.

Im innerstädtischen Bereich sollen Planungen zu Dachflächen-PV behutsam, unter Berücksichtigung des historischen Bestandes erfolgen (auch da in Bad Reichenhall aufgrund der naturräumlichen Lage die fünfte Ansicht von oben eine große Rolle bzgl. Stadtbild spielt). Eine Ausführung und Anordnung von Solar- und PV-Anlagen im Denkmalbereich soll sensibel abgewogen und in geeigneten Bereichen stadtbildverträglich gestaltet werden. Hier wird auf entsprechende Satzungen sowie Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hingewiesen; ebenso sind entsprechende Gestaltungsleitlinien in einem Gestaltungshandbuch zu formulieren.

Ziel für die Entwicklung des Gebäudebestands wäre auch eine modellhafte energetische Sanierung einzelner Quartiere, z.B. Siedlung Großer Grund oder Bildungsstandort Salzburger Straße unter Prüfung von Energieeinsparung und Effizienzsteigerung sowie Entwicklung geeigneter Lösungen mit erneuerbaren Energien.

Flächenentsiegelung und Schaffung von Retentionsflächen im Stadtgebiet prüfen und forcieren; Standorte für Wasser als klimawirksames Element gesamtstädtisch entwickeln

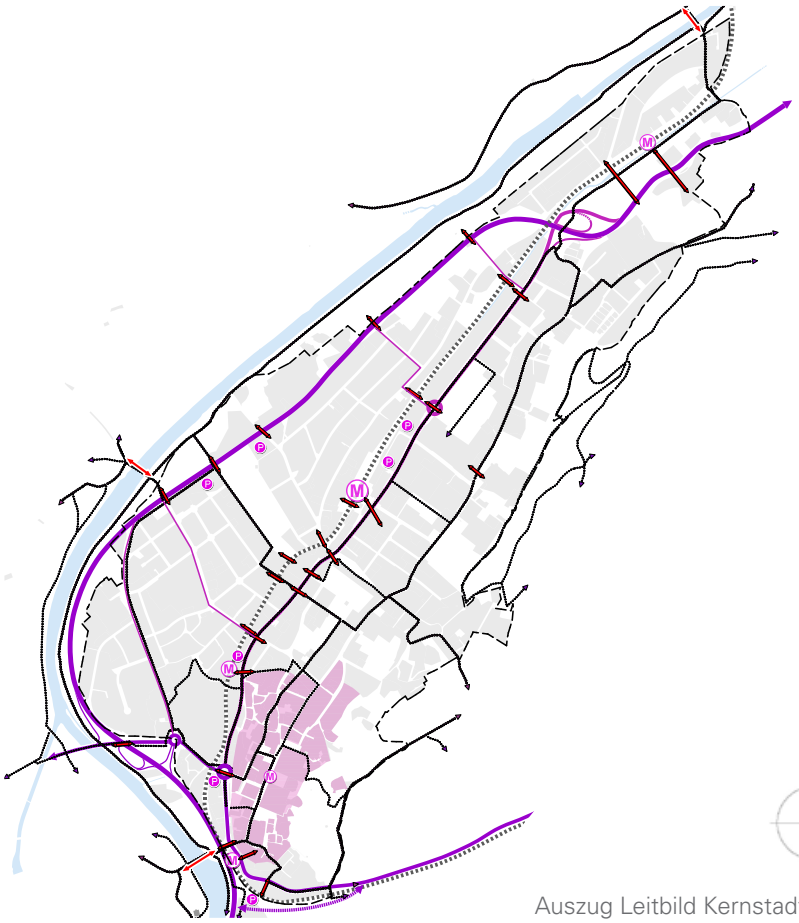
Sowohl private, als auch öffentliche übermäßig versiegelte Flächen sollen entsiegelt werden (vorausgesetzt die geologische Situation lässt eine Entsiegelung zu) und so gestaltet werden, dass sie als Retentionsflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Das Element Wasser ist in der Salzstadt Bad Reichenhall über die Sole von stadtgeschichtlicher Bedeutung. Dieses Thema könnte gesamtstädtisch klimawirksam eingesetzt werden. Denkbar wäre z.B. die vermehrte Installation von öffentlich zugänglichen Trinkwasserbrunnen oder die Ausstattung städtischer Brunnen mit Sprühwasseranlagen zur Kühlung.

Private u. halb-öffentl. Grünräume bewahren; klimatische Fkt. stärken

Private und halb-öffentliche Grünräume gilt es zu bewahren und in ihrer klimatischen Funktion zu stärken. Insbesondere wird dies in der westlichen Kurstadt deutlich, die geprägt ist von üppigen privaten Freibereichen. Die Grünräume gilt es auch zukünftig zu bewahren, Versiegelung zu minimieren und den Baumbestand zeitgemäß zu entwickeln und klimagerecht zu verjüngen.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen



Auszug Leitbild Kernstadt | o.M.

Pkw-Verkehr: Bundesstraße als leistungsfähige Umfahrung für den ortsfremden Verkehr qualifizieren

Verkehrsberuhigte Stadtachse nutzungsverträglich einbinden und gestalten; mit Verbindungen für Anliegerverkehre zur Bundesstraße

Leistungsfähiges Parken außerhalb der autoarmen Innenstadt entwickeln

Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden

ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung differenzierter Zielgruppen ausbauen

Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen entwickeln; sichere Querungsmöglichkeiten schaffen

Querungen über die Saalach qualifizieren. Barriere abbauen

An übergeordnete Fuß- u. Radwege anknüpfen. Ortsteile anbinden, Netz ausbauen

6. Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren

Übergeordnetes Ziel ist es, die Mobilität in das Funktionsgefüge der Stadt besser zu integrieren und zukunftsweisend zu organisieren. Hierzu gehört die Reduktion des MIVs und die Förderung nachhaltiger, klimagerechter Mobilitätsangebote. Um alternative Mobilitätsarten zu fördern, gilt es sowohl geeignete Angebote als auch Strukturen zu schaffen; hierzu zählt z.B. der Ausbau des ÖPNV-Angebotes oder die Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes.

Ziel ist es, die Bad Reichenhaller Innenstadt zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität möglichst autoarm zu gestalten. Nutzungskonflikte zwischen Verkehr und Aufenthalt sollen dadurch reduziert werden. Hierin besteht die Chance, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich zu verbessern, um die Innenstadt für Ortsansässige und Besucher attraktiver zu gestalten und auch die Besuchsfrequenz zu erhöhen.

Das Ziel der Neuorganisation ist verbunden mit einer Reduktion der Verkehrsflächen und bietet die Möglichkeit, diese Flächen zu entsiegeln und in Verdunstungsflächen umzunutzen. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung leistungsfähiger Parkstandorte außerhalb der Innenstadt durch Nutzung und Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale im Bereich der Stadtachse sowie an den Bundesstraßen.

Pkw-Verkehr: Bundesstraße als leistungsfähige Umfahrung für den ortsfremden Verkehr qualifizieren

Die Bundesstraßen B 20 und B 21 rahmen die Bad Reichenhaller Kernstadt im Westen und im Süden. Diese gilt es miteinander zu verknüpfen und als leistungsfähige Umfahrungen zu qualifizieren, sodass ortsfremder Verkehr nicht durch die Kernstadt geleitet und

somit die Stadtachse von Durchgangsverkehren entlastet wird. Dies hat eine Verbesserung der Luftqualität als eine weitere positive Konsequenz zur Folge.

Hinsichtlich seiner Dimensionierung des nördlichen Verkehrsknotens sollen Möglichkeiten zur Optimierung und Gestaltung überprüft und abgewogen werden.

Verkehrsberuhigte Stadtachse nutzungsverträglich einbinden und gestalten; mit Verbindungen für Anliegerverkehre zur Bundesstraße

Auf Grundlage der Neuorganisation der innerstädtischen Verkehre und Lenkung des Durchgangsverkehrs auf die Bundesstraßen sollen die Chancen durch eine verkehrsberuhigte und attraktive Stadtachse zum Wohl der angrenzenden Bewohnerschaft genutzt werden. Mit der Reduktion des Verkehrs auf den innerstädtischen Anliegerverkehr können attraktive innerstädtische öffentlichen Räume und die Verbindung zur Bundesstraße gestaltet werden.

Mit der Erweiterung des Angebots für zukunftsweisende und ergänzende Mobilitätsangebote (z.B. Carsharing für Anwohner, Fahrradgaragen, Lastenradverleih) wird die Funktion einer autoarmen Innenstadt gestärkt.

Leistungsfähiges Parken außerhalb der autoarmen Innenstadt entwickeln

Um dem Ziel der autoarmen Innenstadt entsprechen zu können, benötigt es ausreichend leistungsfähige Parkstandorte außerhalb der Innenstadt. Voraussetzung ist die Erreichbarkeit der zentralen Bereiche für alle Mobilitätsarten - hierzu zählt auch die Herstellung der Barrierefreiheit sowie sichere Querungsmöglichkeiten.

Das Parken außerhalb oder anders formuliert „Vor den Toren der Stadt" gilt es leistungsfähig und flächensparend zu entwickeln. In diesem Zuge soll die Stapelung in Form von Parkhäusern auf Potenzialflächen sowie auf bestehenden Parkplätzen weiterverfolgt werden.

Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden

Zugunsten einer zukunftsfähigen Mobilität gilt es die bestehenden Bahnhaltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte zu qualifizieren und die beiden möglichen Haltepunkte, Bahnhalt Nord und Bahnhalt Mitte, zeitnah zu realisieren. Insbesondere der Bau des Bahnhalts Mitte, in fußläufiger Erreichbarkeit zur Bad Reichenhaller Altstadt, würde die ÖPNV-Anbindung maßgeblich verbessern und könnte wesentlich zu einer Reduktion des MIVs beitragen. Alle Haltepunkte, insbesondere die neuen, gilt es optimal in das Fuß- und Radwegenetz zu integrieren und an das Zentrum anbinden.

Die modernen Mobilitätsknotenpunkte gilt es zeitgemäß zu entwickeln und mit ergänzenden Angeboten auszustatten; dies sind z.B. Carsharing-Angebote, Fahrradverleihangeboten, Lastenrad-Verleih, abschließbare Fahrradstellplätze, überdachte Fahrradstellplätze/ Fahrradparkhaus, Fahrradreparaturstation etc.

Ein besonderer Fokus liegt hierbei auch auf dem Hauptbahnhof in Verbindung mit dem bestehenden ZOB als multimodalen Ankunftsort und Umsteigepunkt. Hier könnte eine Attraktivitätssteigerung durch eine Erweiterung des Serviceangebots unterstützt werden, z.B. Fahrgastinformation in Echtzeit, Bahnhofstoilette, kostenfreies WLAN etc.

ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung differenzierter Zielgruppen ausbauen

Ein weiteres Ziel ist der Ausbau des ÖPNV-Angebotes. Dies ist eine wesentliche Grundlage für die Reduzierung des MIVs und zur Erreichung des Zieles einer autoarmen Innenstadt. Hier soll der Einsatz geeigneter kleinerer Fahrzeuge in der Innenstadt zur flächigen Abdeckung und fußläufigen Erreichbarkeit der Haltepunkte weiter verfolgt werden.

Leitbild mit Oberzielen und Entwicklungszielen

Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen entwickeln; sichere Querungsmöglichkeiten schaffen

Die Optimierung und attraktive Gestaltung des zentralen Fuß- und Radwegenetzes ist ein wichtiges Ziel für die Gestaltung der zukünftigen Mobilität in Bad Reichenhall.

Hierbei gilt es neue Radwege zu schaffen um sowohl den Fußgänger- als auch den Radverkehr sicher neben dem MIV zu führen. Darüber hinaus gilt es die Orte von besonderer Wichtigkeit miteinander zu verbinden bzw. optimal an die Innenstadt anzubinden. Auch Wohnquartiere und Ortsteile sollen besser an die Innenstadt angebunden werden. Gefahrenstellen müssen reduziert und die Barrierefreiheit anvisiert werden.

Den Fuß- und Radverkehr gilt es entlang der Stadtachse (Münchener Str./ Innsbrucker Str./ Wittelsbacher Str./ Münchner Allee) zu integrieren und möglicherweise sogar Vorrang vor dem MIV zu gewähren. Vorbereitend sollte ein Radwegekonzept für die Innenstadt entwickelt werden.

Ein weiterer Schwerpunktbereich ist die Salzburger Straße, der aufgrund der zahlreichen Schulen im Umfeld eine besondere Wichtigkeit als Schulweg innehat und besonders verkehrssicher zu gestalten ist. Von einer Verlangsamung des Verkehrs, über die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung für den MIV, bis hin zur Fahrradstraße sollen hier unterschiedliche Maßnahmen geprüft und die Umsetzung angestrebt werden.

Querungen über die Saalach qualifizieren. Barrieren abbauen

Auch die Saalach hat eine Barrierewirkung - Querungen von der Bad Reichenhaller Kernstadt zum gegenüberliegenden Landschaftsraum Nonn und dem Stadtteil Karlstein sind nur an wenigen bzw. vordefinierten Stellen möglich. Die bestehenden Querungen gilt es daher für alle Mobilitätsformen, künftig vermehrt auch für Fußgänger und Radfahrer, zu qualifizieren.

An übergeordnete Fuß- und Radwege anknüpfen. Ortsteile anbinden, Netz ausbauen

Nicht nur innerhalb der Kernstadt ist der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes von Bedeutung, sondern auch die Erweiterung des übergeordneten Netzes.

Das Mobilitätskonzept des Landkreises schlägt die Gestaltung von Verbindungen in die benachbarten Regionen und Städte vor, z.B. nach Freilassing und Berchtesgaden.

Gleichwohl gilt es auch die Bad Reichenhaller Ortsteile besser an die Kernstadt anzubinden und Bad Reichenhall besser mit Kultur- und Freizeitorten der Umgebung zu verbinden. Daher gilt auch hier das grundsätzliche Ziel, das überregionale Wander- und Radwegenetz attraktiver an die Innenstadt anzubinden.

Aufbau und Sortierung der Projektsteckbriefe

Projektbegriffe und Umsetzungszeiträume

Klimaprojekte
sind Projekt mit starkem Bezug zu Klimaschutz bzw. Energieeffizienz.

Quickwins (2025 bis 2027)
sind Projekte mit schnell erreichbaren Ergebnissen, ohne großen finanziellen Aufwand, häufig vorbereitende Projekte für die bauliche Umsetzung. Die Priorisierung erfolgte im Rahmen der Stadtratswerkstatt.

Impulsprojekte (kurzfristig 2027-2032):
sind vorrangige Projekte der zukünftigen Stadtsanierung zur Erreichung der ISEK-Ziele.

Meilensteine (mittelfristig 2032-2037):
sind erforderliche Projekte zur Umsetzung und Zwischenevaluierung der zukünftigen Stadtsanierung.

Langfristige Projekte (2037-2042)
sind Strategische und kostenintensive Maßnahmen mit hohem Abstimmungsbedarf.

Generelle Projekte
sind empfohlene und wichtige Projekte ohne Priorisierung auf Grund der Kostenintensität und dem begrenzten Umsetzungszeitraum von 15 Jahren. Diese sollen im Rahmen der Evaluierung jedoch mit betrachtet werden.

Projektarten
V = Vorbereitende Maßnahmen (z. B. Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe)
O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Gestaltung von Wegen, Plätzen und Straßen)
B = Baumaßnahmen (z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen, Gebäudesanierungen)
S = Sonstige Maßnahmen (Investitionsbegleitende Maßnahmen (z. B. Öffentlichkeitsarbeit)
H = Handlungsempfehlung

Planungswerkzeuge
FU - Feinuntersuchung
RP - Rahmenplan
VU - Vorbereitende Untersuchungen
WB - Wettbewerb (Realisierungs- oder Ideenwettbewerb nach RPW)

Kostenschätzung
Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung.

Die Ermittlung der ersten Kostenansätze erfolgt nach HOAI 2021, nach Kennwerten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) sowie nach Kennwerten für Außenanlagen der Beratergruppe Vergabe und Wettbewerb der Bayerischen Architektenkammer sowie eigenen Kostenekennwerten.

Förderprogramme
StBauF - Städtebauföderung
BLfD - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
WoBF - Wohnraumförderung
KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau
KRL - Kommunalrichtlinie
KULAP - Kulturlandschaftsprogramm
LEADER - Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale (für Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
RZWas 2021 - Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben
FAG Straßenbau - Finanzausgleichsgesetz, Bereich Straßenbau
WiFö - Wirtschaftsförderung

Projektliste nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld 1 Stadtbild und öffentlicher Raum

S01 Grüne Kernstadtzufahrten

Handlungsfeld 2 Kur & Gesundheit, Tourismus & Kultur

K01 Tourismus- und Marketingkonzept
K02 Tourismus-Information 2.0

Handlungsfeld 3 Wohnen, Bildung, Soziales & Freizeit

WB01 Flächennutzungsplan-Novellierung
WB02 Spiel- und Sportstättenkonzept
WB03 Entwicklungskonzept Freizeitgelände 2.0
WB04 Entwicklungskonzept Großer Grund mit Krankenhausareal
WB 05 Wohnstandort Bad Reichenhall
WB 06 Sozialraumentwicklungskonzept
WB07 Bildungsquartier St. Zeno
WB08 Quartiersmanagement

Handlungsfeld 4 Wirtschaft, Einzelhandel & Versorgung

WE01 Einzelhandelskonzept inkl. Nahversorgung in den Ortsteilen
WE02 Gewerbeflächenkonzept
WE03 Wettbewerb Neue Zentralklinik BGL

Handlungsfeld 5 Landschaft & Stadtklima, Energie & Klimaschutz

L01 Masterplan Stadtgrün und Stadtklima
L02 Energie- und Klimaschutzprogramm
L03 Bad Reichenhaller Öko-Konto

Handlungsfeld 6 Verkehr & Mobilität

V01 Konzept „Fahrradfreundliches Bad Reichenhall"
V02 Attraktives Busnetz
V03 Lösung Verkehrsproblematik Salzburger Straße
V04 Bahnhalt Nord
V05 Lärmschutz an der Bundesstraße
V06 Attraktive Alltags- und Freizeitwege

ISEK_S01 GRÜNE KERNSTADTZUFAHRTEN

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Münchner Allee, ca. 1970, Foto Ernst Baumann | Quelle: Stadtarchiv REI



Positivbeispiel: Münchner Allee als nördlicher Stadteingang mit Baumallee und mittigem Grünstreifen, Blick nach Norden



Handlungsbedarf Berchtesgadener Straße, Blick nach Süden

Ziele

- Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken
- Zentrale Stadtzugänge räumlich wahrnehmbar gestalten
- Zentrale Straßenräume begrünen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Gestaltung der zentralen Stadtzufahrten als adressbildende Stadteingänge und Willkommensgeste, insbesondere die Berchtesgadener Straße von Südosten kommend, die Münchner Allee von Norden kommend, die Kretabrücke von Westen über die Saalach kommend und der Bereich Luitpoldbrücke/ Tiroler Straße von Südwesten kommend, z.B. durch Begrünung der Stadteingänge mit Straßenbäumen.

Bausteine/ Schritte:

- Verkehrs- und Freiraumplanung in Abstimmung mit der Feinuntersuchung Stadtachse (VU_S12) und dem Stadtbodenkonzept (VU_S06)
- schrittweise bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung					
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_K01 TOURISMUS- UND MARKETINGKONZEPT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Rathausplatz als Aushängeschild

Ziele

- Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken
- Kultur- und Tourismusangebote sichern, ausbauen und vermarkten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Erstellung eines regionalen Marketingkonzeptes zur verstärkten (über-)regionalen Vermarktung von Bad Reichenhall als attraktiven Einkaufs- und Tourismusstandort sowie Freizeitstandort. Ein weiteres Ziel ist es hierdurch den Gesundheitstourismus zu fördern. Weitere Themen sind u.a.:

- Beherbergungsangebot: Überprüfung des bestehenden Beherberungs- und Übernachtungsangebots unter qualitativen und quantitativen Aspekten; Angebotserweiterung nach Bedarf. Zeitgemäße Entwicklung durch flexible Anpassung an sich verändernde Anforderungen. Hotels und Ferienwohnungen sollen bedarfsgerecht entwickelt, attraktiv gestaltet und eine Erweiterung ggf. durch zusätzliche Maßnahmen wie Camping- oder Trekkingplätze geprüft werden. Wichtig ist ein attraktives Angebot in der Innenstadt (u.a. Gastronomie, Einzelhandel, Gestaltung Leerstand). Mitzudenken ist Coworkation (Arbeit und Urlaub) als Thema der Zukunft und Prüfung der Angebotserweiterung für Beherbergungsbetriebe auf Umsetzbarkeit.
- Kulturangebot: Erweitertes Angebot an Kultur- und Theaterveranstaltungen z.B. im nur marginal bespielten Kurgastzentrum. Darüber hinaus sollen bestehende Angebote wie das der Philharmoniker leichter für die Bewohnerschaft zugänglich gemacht werden. Daneben wird eine adäquate Bewerbung/ Sichtbarmachung der vorhandenen Angebote angestrebt, z.B. durch Etablierung einer digitalen Plattform.
- Integration bestehender Konzepte: „die Atemkur im Alpenklima“ sowie Ausrichtung gem. Markenprozess

Grober Kostenansatz	ca. 25-35 TEUR
Mögliche Förderung	LEADER
Akteure	öffentlich, BRM

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_K02 TOURISMUS-INFORMATION 2.0

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





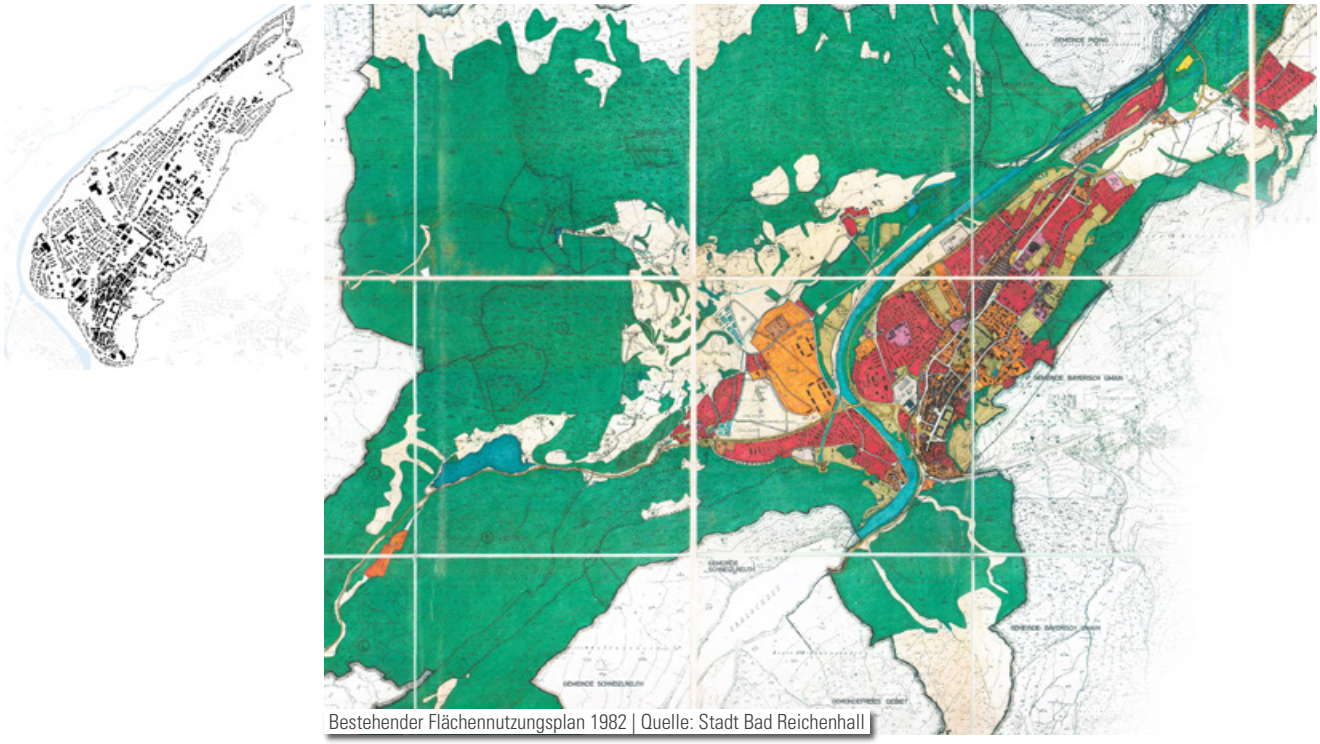
Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern, ausbauen und vermarkten • Tourismusinformation der Zukunft inkl. Verlagerung und Neukonzeption • Stärkung der Innenstadt(-frequenz) durch Verlagerung in zentrale Lage (bspw. Ludwigstraße bzw. Dianapassage)
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Modernisierung und Verlagerung der Touristen-Information. Bausteine/ Schritte: • Standortprüfung zur Verortung der zentralen Touristen-Information sowie weiterer dezentraler Anlaufstellen. • Ausbau des vorhandenen Angebotes, z.B. mit Flagship-Store/ Concept Store, Merchandising, Ticketverkauf, Lieferservice, Verpackungsservice, etc. • Etablierung dezentraler Angebote: „Tourist-Info-Satellit“ bspw. in Form von interaktiven Infotafeln mit Sprechverbindung zu Mitarbeitern der Tourist-Info an geeigneten Standorten im Stadtraum und im Bereich der Tourismusankunftsorte, z.B. am Bahnhofvorplatz, vor der Alten Saline, perspektivisch am neuen Bahnhalt Stadtmitte • Prüfung „Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen (RÖFE)“

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	Wifö				
Akteure	öffentlich, BRM				
Priorisierung	Quickwin *(läuft bereits)*	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB01 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-NOVELLIERUNG

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	**WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT**	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bestehender Flächennutzungsplan 1982 | Quelle: Stadt Bad Reichenhall

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Wohnen und Versorgung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren • Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren • Kaltluftströme freihalten
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Neuaufstellung eines digital austausch- und bearbeitbaren Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (ggf. mit Nachbargemeinde als interkommunales Projekt) soll folgende Belange berücksichtigen: • Anpassung an aktuellen Stand/ Entwicklungen • Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und aktueller wie zukünftiger Bedarfe (u.a. gem. Zensus 2022) • Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in Grundzügen (vorbereitende Bauleitplanung) • Überprüfung der im ISEK erarbeiteten Flächenpotenziale und Stadtrandarrondierungen - auch im Hinblick auf den künftigen Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf, zur Erstellung einer abgestimmten Flächenentwicklung Weitere Konzepte, die der Novellierung als Grundlage dienen oder ggf. im Zuge der Novellierung erarbeitet werden: • Spiel- und Sportflächenkonzept (ISEK_WB02) • Einzelhandelskonzept inkl. Nahversorgung in den Ortsteilen (ISEK_WE01) • Gewerbeflächenkonzept (ISEK_WE02) • Masterplan Stadtgrün und Stadtklima (ISEK_L01)
Grober Kostenansatz	ca. 250 TEUR
Mögliche Förderung	-
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	**mittelfristig**	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB02 SPIEL- UND SPORTSTÄTTENKONZEPT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	**WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT**	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Innerstädtische Freizeitstandorte stärken
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Erstellung eines Spiel- und Sportstättenkonzeptes unter Berücksichtigung von Schulsporteinrichtungen, Freizeitanlagen und Wegen zu den Einrichtungen unter Berücksichtigung bestehender Konzepte und laufender Projekte, u.a. als Grundlage für die FNP-Novellierung. Derzeit laufen z.B. bereits Projekte, u.a. zu einem edukativen Konzept an den Spielplätzen und zum Erlebnisweg Thumsee. Auch die Ausweitung dieses Projektes in den virtuellen Raum ist denkbar. • Erfassung der Bestandssituation • Bedarfsprognosen bzw. -ermittlung für Spielplätze/ -flächen als Grundlage für die Neuaufstellung des FNPs: sowie für die Spielplatzsatzung (Berücksichtigung des Themas auch in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB) • Konzept zum Ausbau von beispielsweise überregional bedeutsamen Angeboten für Jugendliche und junge Erwachsene, wie beispielsweise Billard, Kicker, Kletter- oder Boulderhalle, Pump Track, Minigolf, Bar/ Nachtleben. • Konzept zum Ausbau der Angebote für Familien und Kinder: z.B. innerstädtische Spielplätze, Abenteuerspielplatz (z.B. auf der Weitwiesen), Thumsee-Angebote, Philharmoniekonzert/ Kunst für Kinder nach dem Vorbild der Salzburger Kinderfestspiele), etc. • Entwicklung von Maßnahmen unter Beteiligung von Akteuren z.B. Vereine
Grober Kostenansatz	ca. 35 TEUR
Mögliche Förderung	LEADER, StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB03 ENTWICKLUNGSKONZEPT FREIZEITGELÄNDE 2.0

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	**WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT**	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Foto: Skatepark

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
- Innerstädtische Freizeitstandorte stärken

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Entwicklung eines neuen Freizeitgeländes, da das bestehende Areal an der Saalach durch den von der Kliniken Südostbayern AG geplanten Neubau des Krankenhauses überplant würde und in Folge dessen zurückgebaut werden müsste (das Projekt steht somit in Abhängigkeit mit dem KKH-Neubau). Unterschiedliche Anregungen und Ideen sind hierzu bereits vorhanden, u.a.: (Beach-)Volleyballfeld, Bolzplatz, Basketballfeld, Skatepark, Soccer, Yoga, Rollsportarten, Radsport, Kulturwege, Flying Fox, Kletterturm, Schlittschuhfeld, Wasserspiel, Grillplatz, Biergarten, Spielplatz usw. Zu prüfen wäre im Zuge der Standortprüfung z.B. der Freibereich an der Frühlingstraße/ Johann-Häusl-Straße

Für den Bau eines neuen Freizeitgeländes sind mehrere Schritte notwendig:

- Machbarkeitsstudie/ Standortprüfung unter Berücksichtigung des Spiel- und Sportstättenkonzeptes (ISEK_WB02)
- Berücksichtigung der Hochwasserrisiken und der damit verbundenen Vorgaben des Wasserrechts (enge Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden erforderlich)
- Gestaltungskonzept, beispielsweise durch einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb
- Bauliche Umsetzung des Konzeptes

Grober Kostenansatz	Machbarkeitsstudie mit Akteursbeteiligung: ca. 10-15 TEUR, bauliche Umsetzung 250 - 280 EUR/qm
Mögliche Förderung	StBauF, LEADER
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB04 ENTWICKLUNGSKONZEPT GROSSER GRUND MIT KRANKENHAUSAREAL

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



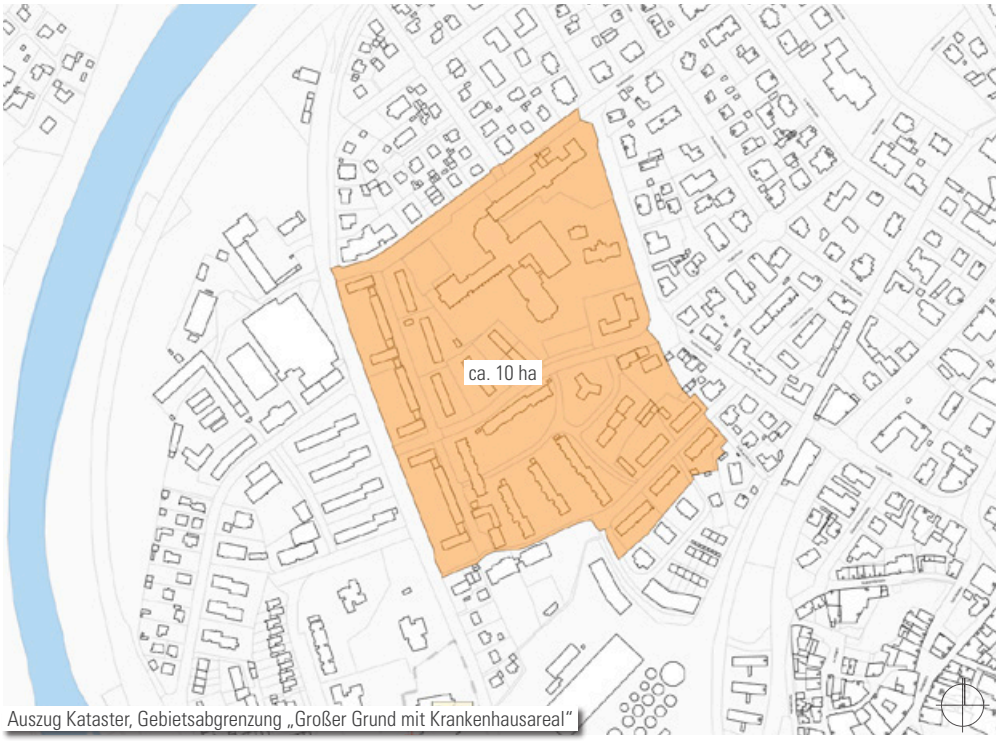


Gebäude und Freiflächen in der Siedlung Großer Grund



Bestehende Zufahrt Krankenhaus

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Geschosswohnungsbau: Anpassungsbedarfe und -chancen ermitteln und wahrnehmen; halböffentliche Freiräume zeitgemäß gestalten • Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Wohnen und Versorgung prüfen. Entwicklungschancen identifizieren • Private und halb-öffentliche Grünräume bewahren; klimatische Funktion stärken.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Für die Siedlung Großer Grund, die sich im Eigentum der städtischen Wohnbaugesellschaft befindet, sowie das Krankenhausareal, das mit dem Ersatzneubau an der Saalach zur Konversionsfläche wird, ist die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes vorgesehen. Im Zuge der Vorbereitung gilt zu klären, ob dies z.B. in einer einer separaten VU (Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB) im Programm „Sozialer Zusammenhalt" erfolgt. Die beiden räumlichen Schwerpunktbereiche legen eine Konzeptumsetzung in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten nahe. Großer Grund (Gebäude und Freiräume) Zentral hierbei ist es, dass der Gebietscharakter mit seinen fließenden Freiräumen erhalten bleibt. • Untersuchung des Gebäudebestandes und Ermittlung des Sanierungsbedarfs • Gestaltungskonzept zur Sanierung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowie energetischer Gesichtspunkte • Gestaltung der Freiflächen und Attraktivierung durch nutzerspezifische Ausrichtung unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner • Ermittlung von Verdichtungspotenzialen • Prüfung ergänzender Nutzungen (bspw. Integration einer öffentlicher Fahrradwerkstatt oder einer allgemeinen öffentlich nutzbaren Werkstatt) • Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts unter Prüfung der Möglichkeiten einer modellhaften energetischen Versorgung durch regenerative Energie (siehe Nahwärmekonzept)



Auszug Kataster, Gebietsabgrenzung „Großer Grund mit Krankenhausareal"

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Ehem. Krankenhausareal: Entwicklungsstandort Wohnen
(der Projektbaustein steht in Abhängigkeit mit dem KKH-Neubau)

- Untersuchung des Gebäudebestandes hinsichtlich Bestandserhalt und Umnutzungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes (Erschließungs- und Nutzungskonzept) unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie unter Einbindung bestehender, erhaltenswerter und teilweise denkmalgeschützter Gebäude sowie erhaltenswerter Gehölzbestände. Entwicklung des Konzeptes optional im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs
- optional: Realisierungswettbewerb für Hochbau und öffentliche/ halb-öffentliche Freianlagen
- Bauabschnittsweise Umsetzung der Bebauungs- und Freianlagenkonzeption

Bausteine/ Schritte:

- Vorbereitende Untersuchungen für das gesamte Gebiet
- Städtebaulicher Rahmenplan zur Konversion des Krankenhausareals oder städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb
- Bauliche Umsetzung in Bauabschnitten

Grober Kostenansatz	VU ca. 65 TEUR (zzgl. Fachplaner und optionalen Beteiligungsformaten)				
Mögliche Förderung	StBauF, WoBF, KfW				
Akteure	öffentlich, WBG und KSOB				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB05 WOHNSTANDORT BAD REICHENHALL

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Wohnen am Florianiplatz, Obere Stadt Bad Reichenhall



Wohnen in der Reichenhaller Altstadt

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
- Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Einige Maßnahmen von städtischer Seite können dazu beitragen, dem übergeordneten Ziel „Wohnen für Alle" näher zu kommen. Grundlage ist die Ermittlung von Wohnflächenpotentialen im Bestand (Nachverdichtung) und eine Analyse/ Untersuchung pot. Freiflächen.

Bausteine:

- Überarbeitung der Satzung gem. § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen): Behandlung der Zweitwohnungsthematik, Einschränkung der Vermietung von Wohnraum als FeWo
- Einheimischenmodell
- Erstellung eines Handlungsprogramms zur sozialen Bodennutzung (und städtischem Vorkaufsrecht)
- Etablierung einer Immobilien- und Wohnungstauschbörse

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	Ermittlung Flächenpotenziale: StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB06 SOZIALRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	**WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT**	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Siedlung Großer Grund der städtischen Bad Reichenhaller Wohnbau GmbH

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
- Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt

Projektbeschreibung mit -bausteinen

In Anbetracht des drohenden Pflegenotstands und aufgrund der bestehenden und prognostizierten Altersstruktur der Stadt soll ein Sozialraumentwicklungskonzept als Grundlage für weitere Entwicklungen erstellt werden. In diesem Konzept soll u.a. die Wohnraumsituation betrachtet werden.

Neuen Wohnraum gilt es auf Basis des Konzeptes bedarfsgerecht zu entwickeln.
Auch der Austausch zwischen älteren Bewohnern, welche in für ihre Bedürfnisse unpassenden und zu großen Wohnungen leben, sowie jungen Familien, die dringend mehr Wohnraum benötigen, sollen vernetzt werden (Plattform für Wohnungstausch).

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung					
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB07 BILDUNGSQUARTIER ST. ZENO

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation: Vorbereich St. Zeno, von der Salzburger Straße kommend

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Öffentliche Einrichtungen sichern; Bildungsquartier St. Zeno als zentralen Bildungsstandort intensivieren und ausbauen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 1: Studie zur Weiterentwwicklung des bestehenden Schulstandortes St. Zeno • Grundlage: Bedarfsprognosen • Moderierte Nutzerwerkstatt mit den unterschiedlichen Beteiligten/ Trägern: Welche zukünftige Funktionen kann das „Bildungsquartier" aufnehmen? Welche Synergien sind vorstellbar, z.B. gemeinschaftliche neue Mensa/ Nachmittagsbetreuung etc. Sind alternative Schulangebote und erweiterte Bildungsangebote z.B. im Bereich Gesundheit und Life Science umsetzbar? Welche Nachnutzungsmöglichkeiten gibt es für das Gebäude der Steigenberger Akademie? • Wunsch aus der Bevölkerung: Ausbau niedrigschwelliger Bildungsangebote wie z.B. eine „Bücherei der Dinge" oder „Open Library" als Treffpunkt für alle Altersgruppen mit Café, Bücherei, Mediathek etc. Baustein 2: Nutzungs- und Gestaltungskonzept (je nach Ergebnis der Studie) • Neubau einer Mensa/ Gemeinbedarfseinrichtung etc. • Gestaltung einer räumlich wahrnehmbaren Mitte im öffentlichen Raum • Verkehrsberuhigung Salzburger Straße mit Handlungsprogramm „Sicherer Schulweg" Baustein 3: schrittweise bauliche Umsetzung
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, ggf. Kirche und ggf. Träger privater Schulen

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WB08 QUARTIERSMANAGEMENT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





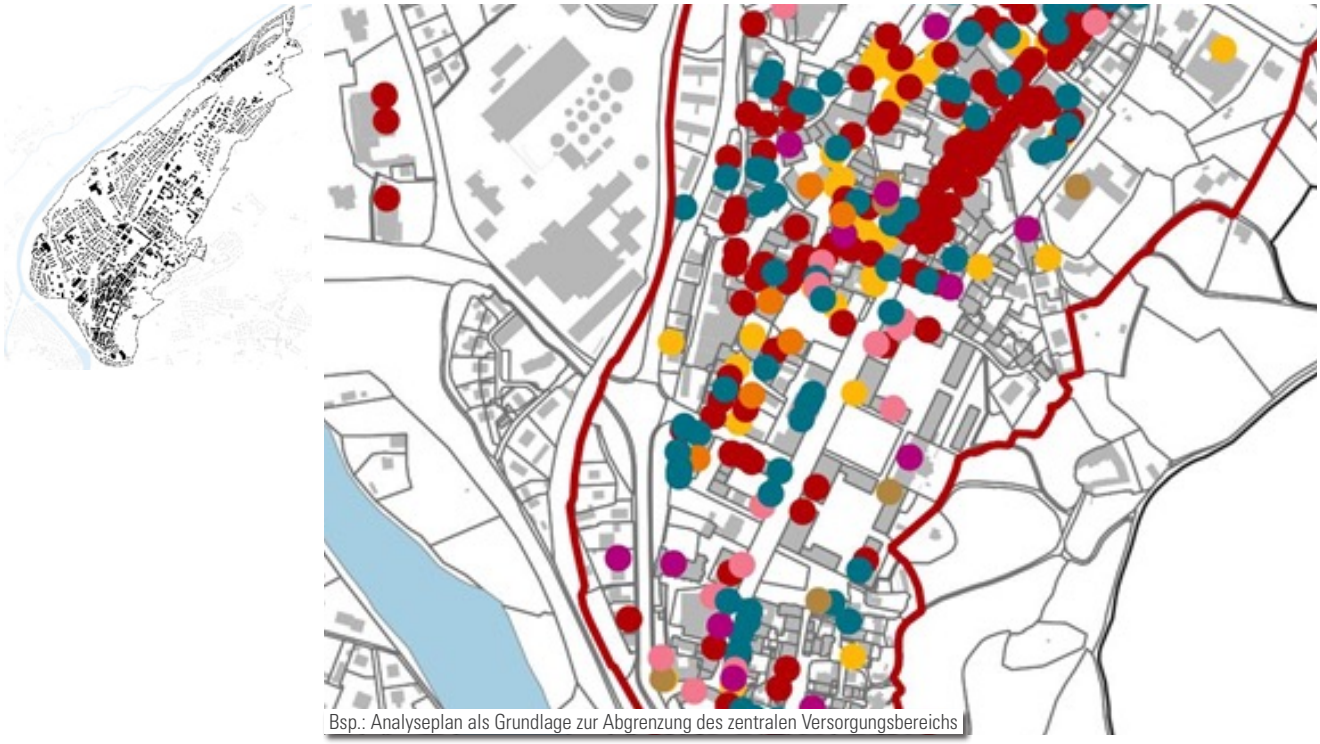
Bsp.-Foto

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Quartiersmanagements tragen dazu bei, die Lebensqualität in (benachteiligten) Stadtvierteln nachhaltig zu verbessern und die soziale Integration sowie die lokale Identität zu stärken. Durch ihre vielfältigen Tätigkeiten leisten sie einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung von Quartieren im Rahmen von Förderprogrammen. Quartiersmanager fungieren als Informations- und Anlaufstelle für Bewohner und Akteure und fördern den Austausch mit lokalen Organisationen, Behörden und anderen Akteuren. Darüber hinaus schaffen sie Begegnungsräume und ermöglichen u.a. die Partizipation der Bewohnerschaft an Entscheidungsprozessen der Quartiersentwicklung. • Prüfung der Bewerbung für das Programm Sozialer Zusammenhalt zur Schaffung dezentraler Quartierbüros in Stadtquartieren der Kernstadt, z.B. Großer Grund, Auenstraße, Salzburger Straße, Münchner Allee • Förderfähig sind Personalkosten für einen externen Quartiersmanager, der im Quartier Ansprechpartner, insbesondere für soziale Themen, ist. Förderfähig ist auch die Errichtung eines Quartiersbüros. Erste Schritte: • Wechsel in ein Bund-Länder-Förderprogramm notwendig (z.B. Sozialer Zusammenhalt) • Einrichtung eines Verfügungs- bzw. Aktionsfonds zur Finanzierung kleinerer Maßnahmen vor Ort • Formulierung eines Anforderungsprofils als Stellenbeschreibung
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WE01 EINZELHANDELSKONZEPT INKL. NAHVERSORGUNG IN DEN ORTSTEILEN

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT



Bsp.: Analyseplan als Grundlage zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Zentrale Einkaufsinnenstadt sichern und Angebote [in bestimmten Sortimenten] auf die Hauptlagen konzentrieren • Nahversorgung in der Kernstadt sichern und weiterentwickeln; Nahversorgung in den Stadtteilen entwickeln • Innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorger sichern und weiterentwickeln; Standorte optimieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 1: Einzelhandelskonzept Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes, das u.a. als Grundlage für die FNP-Novellierung dient, mit dem Ziel einer zielgerichteten räumlichen Einzelhandelssteuerung im Sinne der Stadtentwicklung: • Schaffung eines rechtssicheren räuml. Steuerungsinstruments und Beschluss als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die Bauleitplanung und die FNP-Novellierung • Identifikation von Entwicklungsperspektiven und Qualifizierungserfordernissen im Einzelhandel • Haushalts-, Kunden- und Einzelhandelsbefragungen • Definition der Zielsetzung zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung nach Standorten und Sortimenten • Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche • Sicherung und Stärkung der Innenstadt und Konzentration des innerstädtischen Angebots • Maßnahmen zur Begleitung des strukturellen Wandels in den innerstädtischen Randlagen • Weiterentwicklung der wohnortnahen fußläufigen Nahversorgung • Detailanalyse Nahversorgung inkl. Betrachtung der Stadtteile und Lösungsansätze für eine Verbesserung der dortigen Nahversorgung • Regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Strategie



Bestandsfoto: Nahversorger am Kaiserplatz

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 2: Nahversorgung in der Kernstadt und den Ortsteilen
Machbarkeitsanalyse mit Umsetzungskonzept und Standortuntersuchungen sowie Umsetzungsbegleitung bis hin zur Anbietersuche. Die Reihenfolge gestaltet sich wie folgt: Standortuntersuchung - Konzept - Begleitung-Anbietersuche.

- Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Kernstadt und den Ortsteilen, insbesondere auch der fußläufig erreichbaren Angebote sowie ggf. Ergänzung bisher unterversorgter Bereiche. Darüber hinaus sollen im Zuge der Konzeption alternative Nahversorgungsangebote für unterversorgte Ortsteile geprüft werden - diese können sowohl personenbetrieben sein oder z.B. durch die Bereitstellung von sog. Nahversorgungsboxen, ein Angebot an mobilen Versorgungsangeboten oder die Etablierung eines Dorfladenkonzeptes umgesetzt werden.
- Ein weiteres Ziel, auch aus Bürgersicht, ist der Erhalt des vielfältigen Märkte-Angebotes und Prüfung einer Erweiterung bzw. Angebotsergänzung z.B. Themenmärkte (Kürbismarkt, Töpfermarkt, Italienischer Markt etc.), Bauernmarkt, regelmäßiger Bürgerhandel, FoodTruck Festival etc.

Baustein 3: Umsetzung des Konzeptes und der darin benannten Maßnahmen

Grober Kostenansatz	Einzelhandelskonzept ca. 20-25 TEUR, Konzept zur Nahversorgung ca. 12-15 TEUR, Umsetzung nach Umfang				
Mögliche Förderung	StBauF, Wifö				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WE02 GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.: Plangrafik aus einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren
rojektbeschreibung mit -bausteinen	Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet, u.a. zur Betrachtung der Gewerbeflächenpotenziale als Grundlage für die Neuaufstellung des FNPs • Bestandsanalyse der Gewerbeflächen hinsichtlich Branchenmix • Untersuchung der Flächen und Betrachtung innerstädtischer Gewerbebetriebe im Hinblick auf Zukunftsperspektive/ Velagerungspotenzial • Gewerbeflächenentwicklungsbedarf analysieren und Flächen entwickeln, unter Berücksichtigung laufender Bauleitplanverfahren (Mooshammer Kurve) • Defintion künftiger Ansiedlungsbereiche • Bewertung der Standorte hinsichtlich zukünftiger geeigneter Branchen • Potenziale der Gewerbeflächenentwicklung zur interkommunalen Kooperation entwickeln • Ausbildung klarer Adressen und Schwerpunktbereiche der einzelnen Gewerbestandorte und Kommunikation der Standortvorteile nach außen • Ermittlung des aktuellen u. künftigen Flächenbedarfs unter Berücksichtigung qualitativer u. quantitativer Aspekte • Definition von Zielgruppen und Erstellung Ansiedlungsmatrix
Grober Kostenansatz	ca. 25-35 TEUR
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_WE03 WETTBEWERB NEUE ZENTRALKLINIK BGL

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





*Wettbewerbsverfahren nach RPW sichern die Gestaltqualität in den Bereichen Städtebau, Hochbau bzw. Freianlagen. Durch die Vielzahl an unterschiedlichen Lösungsansätzen kann für den jeweiligen Standort die bestmögliche Konzeption gefunden werden. Das Verfahren ermöglicht Qualitätssicherung und Kostenoptimierung durch den Vergleich der Arbeiten untereinander. Wettbewerbe erleichtern Abstimmungen im späteren Planungsablauf, da im Preisgerichtsgremium bereits alle wichtigen Stellen vertreten sein können. Die Planungsbeteiligten werden durch ein externes Gremium aus Fachpreisrichtern fachlich und neutral unterstützt. Das Preisgeld kann mit dem Honorar des beauftragten Planers für die bereits erbrachten Leistungen verrechnet werden, wodurch nur ein geringer Mehraufwand an Kosten entsteht.

Bestandssituation: Fläche an der Saalach, auf der das neue Kreiskrankenhaus entstehen soll

Ziele	• Medizinische Versorgung sichern und ausbauen • Innerstädtischer Freiraumkorridor zur Vernetzung der „grünen Trittsteine" mit den angrenzenden Landschaftsräumen • Flächenpotenziale des Stadtumbaus für Gewerbe oder Sondernutzung prüfen; Entwicklungschancen identifizieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Derzeit geplant ist ein Neubau auf dem Areal nord-östlich der B20 zur Sicherung der medizinischen Versorgung des gesamten Landkreises. Zur Sicherung der Gestaltungsqualität für Gebäude und Freiräume in der Nähe zur Therme und Saalach wird ein Wettbewerb vorgeschlagen.* U.a. nachfolgende Ziele sollen in der Wettbewerbsaufgabe berücksichtigt werden: • Weiterentwicklung Bad Reichenhalls als Gesundheitsstandort • städtebauliche Einbindung an der Schnittstelle von Stadt- und Landschaftsraum • Minimierung der Flächenversiegelung • Prüfung des Erhalts des raumprägenden Baumbestandes • Berücksichtigung der Grundprinzipien der Schwammstadt • Schaffung einer leistungsfähigen Anbindung • Erhalt der öffentlichen Durchwegung (überregionaler Rad- und Wanderweg) in Verlängerung der Straßenunterführung bis hin zum Weg entlang der Saalach, der u.a. als Voralpiner Jakobsweg ausgeschildert ist • Prüfung der Integration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen z.B. in den Themenbereichen Kur und Gesundheit an der öffentlichen Durchwegungsachse • Integration eines Nahwärmekonzeptes (z.B. Kooperation mit der benachbarten Therme prüfen) • Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen und enge Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, privat

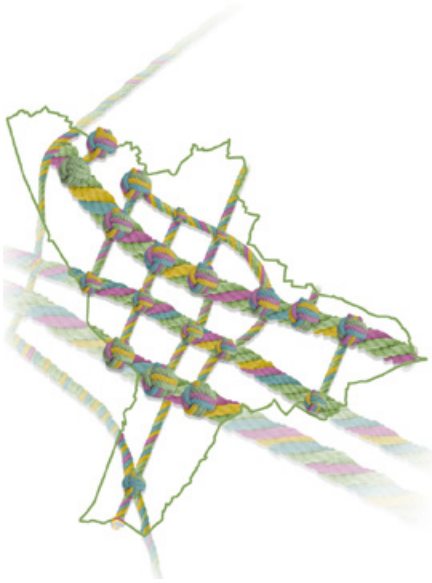
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_L01 MASTERPLAN STADTGRÜN UND STADTKLIMA

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	**LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ**	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Konzept: Masterplan Stadtgrün

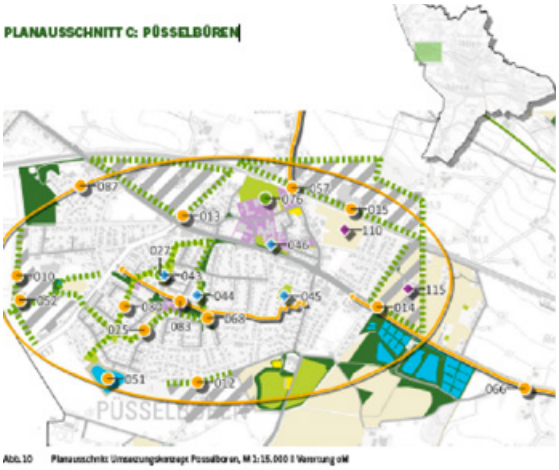


Abb. 10 Planausschnitt Umsetzungskonzept Pusselbüren, M 1:15.000 | Verortung o.M

MASSNAHME	NR.	ORT	ZEITPLAN	VERWEIS
Neue Grünzüge entwickeln	010	Siedlungserweiterung Püssel-büren Süd-West	langfristig	
	012	Siedlungserweiterung Püssel-büren Süd	langfristig	
	013	Siedlungserweiterung Püssel-büren Am Ring	langfristig	
	014	Siedlungserweiterung Püssel-bürener Damm	langfristig	
	015	Siedlungs- und Gewerbeerwei-terung Püsselbüren Birkhof	langfristig	
	025	Neuanlage Grünzug Jordan-bach-Ost	kurzfristig	

Ziele	• Oberziel: Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln • Oberziel: Die vorhandenen Grünflächen, Frei- und Landschaftsräume hinsichtlich ihrer Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung, für Wohn- und Lebensqualität, für Klimaanpassung und Biodiversität entwickeln, Schaffung einer Arbeitsgrundlage und eines strategischen Steuerungsinstruments für eine nachhaltige Stadtentwicklung; Basis für die Erstellung eines Landschaftsplans zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans • Prägende Landschaftsräume (z.B. Umfeld Burg Gruttenstein, Kirchholz, Uferbereiche Saalach) pflegen, erlebbar machen und verbinden • innerstädtische Parks als hochwertige Freiräume mit kurstädtischer Funktion erhalten und als klimaaktive Trittsteine im Stadtgefüge qualifizieren • Weitere Grünräume und Freiraumkorridore bewahren, als klimaaktiven Bereich ausbauen und als zentrale Naherholungsbereiche qualifizieren • Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt, Stärkung des naturbewussten Handelns in der Kommune und der Bürgerschaft
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Hauptprojekt Masterplan Grün Erstellung eines Masterplans als freiraumplanerische Gesamtkonzeption zur Anpassung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf Klimawandel, Klimafolgenanpassung, Umweltschutz und nachhaltige Pflege. Grünflächen sind heute mehr als reine Erholungs-, Repräsentations- oder Abstandsflächen. Öffentliche und auch private Grünflächen müssen auf begrenztem Raum Aufgaben der Ökologie, des Biotopverbundes, der Regenwasserbewirtschaftung und der Biodiversität erfüllen. Dabei sind sie auch den Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Trockenheit und Hitze ausgesetzt. Das Konzept des Masterplans Grün soll: • diese Multifunktionalität abbilden, • die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern, • klimaaktive Bereiche sichern, • innovative Maßnahmen zur Entwicklung und Planung von Grünflächen aufzeigen (z.B. Erhalt/ Verjüngung des Baumbestandes mit klimaangepassten Arten)

Projektbeschreibung mit -bausteinen

- die Ergebnisse des Modellprojekts zukunftsfähige Straßenbäume und die im Stadtbodenkonzept und Möblierungskonzept festgesetzten Leitdetails berücksichtigen,
- Lösungen für eine nachhaltige und effiziente ökologische Pflege benennen,
- Vorbild für die Gestaltung und Pflege privater Freiflächen sein,
- unter Beteiligung der Bürgerschaft erstellt werden.

Der Masterplan beinhaltet:

- Bestandsanalyse nach Quantität und Kategorien
- Bewertung der vorhandenen Grünsubstanz/ des Baumbestandes nach Funktionserfüllung z.B. in Bezug auf Klimaresilienz, Biodiversität, Vernetzung.
- Bestimmung Schlüsselfunktionen einzelner Flächen
- Zielformulierung und Handlungsfelder
- Maßnahmen
- Aussagen zur Pflege

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes gilt es bei einer evtl. Dimensionierung von Rückhalteräumen, z.B. im Zuge von Hochwasserrückhaltemaßnahmen, auch den Wasserbedarf der zu bewässernden Flächen zu berücksichtigen, um langfristig eine kühlere Kernstadt infolge einer verstärkten vegetationsbedingten Verdunstung zu ermöglichen.

Wichtige Teilaspekte des Projektes

Baustein 1: „Grüne Trittsteine für Kur und Naherholung“ mit Ruhe-Trubel-Natur-Konzept

- Grüne Achse erhalten und verbessern sowie als verbindenden Freiraumkorridor zwischen Saalachau und Gruttenstein/ Kirchholz qualifizieren. Durch vorhandene grüne Trittsteine im Altstadtgefüge wird die Achse gestärkt und im Siedlungsgefüge fortgeführt. Diese grünen Trittsteine gilt es zu erhalten und fortzuentwicklen - insbesondere auch unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte. Spazierwege durch die Landschaft, beispielsweise im Bereich Golling/ Gruttenstein, und als Verbindungselemente zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum tragen ebenso zu einer Verbesserung der Vernetzung bei.
- Berücksichtigung thematischer Schwerpunktsetzung bzw. unterschiedlicher inhaltlicher Ausrichtung der innerstädtischen Parkanlagen: „Ruhe-Trubel-Natur“.

Baustein 2: „Erlebbare Saalach“

- Zugänge zur Saalach verbessern und Möglichkeiten des Aufenthaltes schaffen. Denkbar sind z.B. Trittstufen oder Plattformen als Sitz- und Aufenthaltsbereiche sowie Möblierung und Schaffung von Grillmöglichkeiten z.B. im Bereich Kretabrücke/ Loferer Straße und Luitpoldbrücke. Bevor Maßnahmen konkret angegangen werden können, gilt es zuerst die restriktiven Rahmenbedingungen eingehend zu klären, wie die akute Überflutungsgefahr oder die Problematik mit der Kiblinger Sperre. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem WWA ist erforderlich.

Folgende Schritte werden vorgeschlagen:

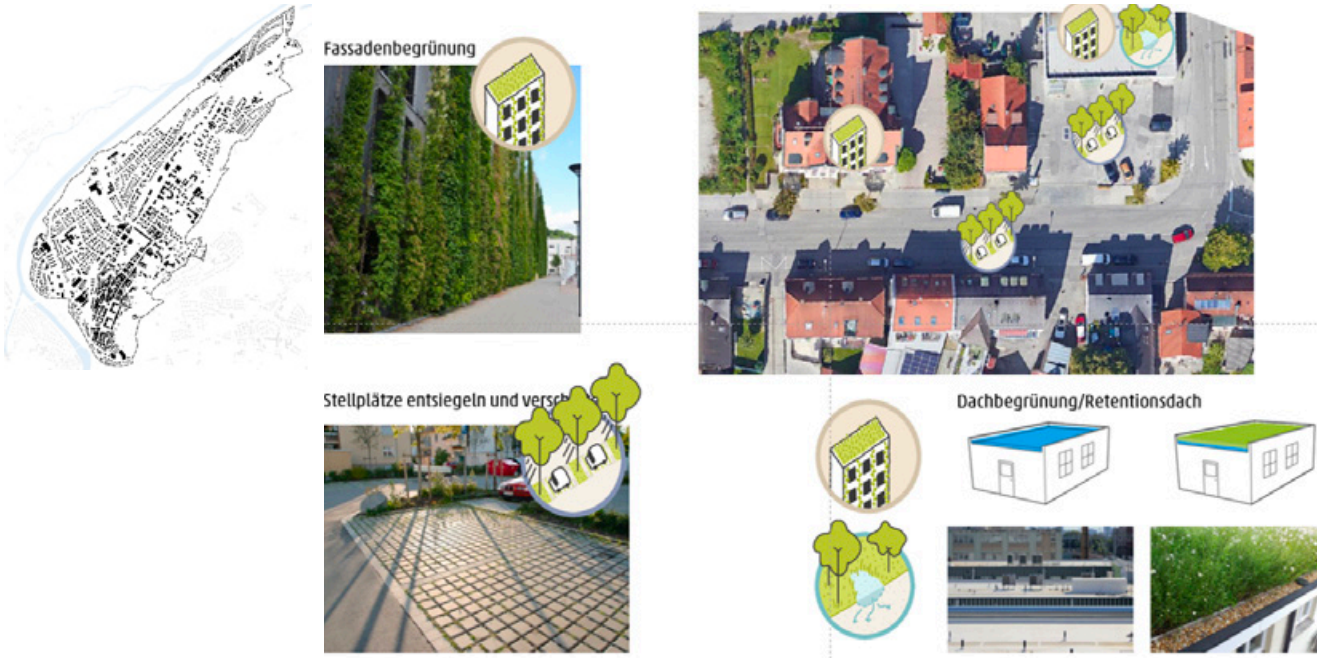
- Klärung restriktiver Rahmenbedingungen und Definition von Möglichkeitsbereichen
- Erarbeitung eines freiraumplanerischen Konzeptes unter Berücksichtigung der Restriktionen
- Schrittweise bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	80-100 TEUR				
Mögliche Förderung	StBauF, WWA				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_L02 ENERGIE- UND KLIMASCHUTZPROGRAMM

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp: Klimaanpassungskonzept, Bildquellen: berchtoldkrass space&options, GEONET, Muriel Retentionsdächer, Sieker - Die Regenwasserexperten, wgf

Ziele

- Oberziel: Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall querschnittsorientiert entwickeln
- Erneuerbare Energien gesamtstädtisch ausbauen, unter Berücksichtigung des historischen Bestandes
- Standorte für Wasser als klimawirksames Element gesamtstädtisch entwickeln

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das Programm basiert auf von der Stadt Bad Reichenhall formulierten Zielstellungen und den zur Erfüllung der Zielstellung erforderlichen Maßnahmen. Diese Maßnahmen betreffen querschnittsorientiert alle städtischen Bereiche. Einige Konzepte sind bereits vorhanden. Diese werden gesammelt, gesichtet und hierauf aufbauend in einem Energie- und Klimaschutzprogramm für alle städtischen Handlungsfelder die strategischen Ziele bzgl. Klimaanpassung, Klimaschutz und Energie fixiert und der weitere Handlungsbedarf in Schritten beschrieben.

Im Hinblick auf zunehmend heiße Sommer sowie das vermehrte Auftreten von Extremwetterereignissen gilt es, eine klimagerechte und energieeffiziente Stadtentwicklung in allen planerischen Belangen zu berücksichtigen. Maßgeblich hierbei sind die Fortführung der aktuell laufenden Bemühungen der Stadt zum Klimaschutz (z.B. Umsetzung Energienutzungsplan, Bestrebungen zur Dekarbonisierung, „Projekt Saalachwärme"), die Entwicklung von Strategien zur Klimaanpassung sowie ein Frühwarnsystem bei Extremereignissen. Neben der strategischen Ausrichtung ist ein weiterer Ausfluss des Energie- und Klimaschutzprogramms u.a. die Ableitung von Lücken und die Ermittlung von Handlungsbedarf z.B. die Ergänzung fehlender Grundlagen oder die Fortschreibung vorhandener Konzepte wie nachfolgend als Bausteine beschrieben:

Baustein 1: Klimaanpassungskonzept
Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes unter Berücksichtigung der Parameter Hitze und Starkregen

- Findung klimarelevanter Räume und Gefahrenschwerpunkte (Integration der Ergebnisse des Sturzflutmanagements zu Gefahrenschwerpunkten bei Starkregenereignissen)
- Analyse der vulnerablen Gruppen und deren Betroffenheit

Projektbeschreibung mit -bausteinen

- Formulierung eines Maßnahmenkatalogs
- Spezifizieren der Aussagen und Maßnahmen mit Fokus auf die Chancen und Risiken des Klimawandels auf den Kurbetrieb und erforderliche Anpassungsmaßnahmen (u.a. Bewässerung städtischer repräsentativer Parkanlagen und Vegetation mit alternativen Wasserressourcen; Standorte Wasserspiel und Trinkwasserbrunnen, Betrieb von Brunnenanlagen, Wandel touristischer Aktivitäten, Wandel der touristischen Ausrichtung)

Baustein 2: Hitzeaktionsplan
Aufbauend auf dem Klimaanpassungskonzept und dessen Vulnerabilitätsanalyse, Erstellen eines Hitzeaktionsplans um die gesundheitlichen Folgen von extremer Hitze effizient zu kommunizieren, ein der Situation angepasstes Verhalten der Menschen erreichen und eine langfristige Minderung der Hitzebelastung in Städten und Kommunen erzielen.

- Handlungsfeld: Kommunikation und Sensibilisierung
- Handlungsfeld: Management Extremereignisse
- Handlungsfeld: Langfristige Anpassung

(siehe Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit: „Hitzeaktionspläne in Kommunen - Unterstützung bei der Erstellung von Maßnahmen und Konzepten")

Baustein 3: Nahwärme
Das Thema Nahwärme soll projektbezogen betrachtet werden, z.B. gekoppelt mit der Sanierung eines ausgewählten Quartiers. Nahwärme wird als ergänzender Beitrag zum Klimaschutz verstanden. In Bad Reichenhall werden über die „Saalachwärme", eine innovative Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, Haushalte mit Fernwärme versorgt. Dieses Netz soll sukzessive ausgebaut werden. Ergänzend sollen dezentrale Nahwärmenetze (Heizung, Warmwasser) auf Basis regenerativer Brennstoffe zukünftig zum Einsatz kommen. Ein Energienutzungsplan des Landkreises liegt vor. Gem. Stellungnahme des WWA könnte auch die an mehreren Stellen genutzte Geothermie in Form von Grundwasserwärmepumpen verstärkt integriert werden.
Erstellung eines kommunalen Nahwärmekonzeptes unter

- Auswahl geeigneter Quartiere/ Einzelgebäude abseits der Möglichkeiten zur Versorgung mit Fernwärme
- Klärung geeigneter Technologien
- Entwicklung eines geeigneten Betreibermodells
- Berücksichtigung der bauleitplanerischen Möglichkeiten zur Realisierung von Nahwärmenetzen aus Klimaschutzgründen auf Basis einer Energieplanung und eines Betreibermodells (z.B. Kommunalunternehmen). Treffen von Festsetzungen zur gewünschten/ geeigneten Technologien und zum Anschluss der Bauwerber/ Eigentümer an das Nahwärmenetz (z.B. ist die Stadt Eigentümerin der Bauflächen ist eine Regelung über einen Kaufvertrag möglich).

Baustein 4 +5: Dachflächen-PV
Großes Potenzial zur Erzeugung regenerativer Energien wird in der Dachflächen-PV gesehen. Hier besteht noch großer Nachholbedarf. Auf Ebene des Landkreises gibt es bereits den online abrufbaren „Solaratlas BGL".

- Bereitstellung von Informationsmaterial zur Förderung privater PV auf Dachflächen von Wohngebäuden und auf bzw. an Gewerbegebäuden unter Hinweis auf einschlägige Handreichungen und Empfehlungen (z.B. Leitfaden BLfD für die Errichtung von PV-Anlagen auf Einzeldenkmälern oder Empfehlungen aus dem Gestaltungshandbuch bei der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in ensemblerelevanten Innenstadtbereichen).
- Errichtung kommunaler PV-Modellanlagen, z.B. auf städtischen Gebäuden (z.B. Kurgastzentrum), als Überdachung auf städtischen Parkplätzen oder integrierte Anlagen (siehe Frauenhofer Institut: Urbane PV, Bauwerksintegrierte PV, Straßenintegrierte PV)

Grober Kostenansatz	Klimaanpassungskonzept ca. 90-150 TEUR (abhängig davon, ob nur Hitze oder auch Wasser mitbetrachtet wird)				
Mögliche Förderung	StBauF (Klimaanpassungskonzepte)				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_L03 BAD REICHENHALLER ÖKO-KONTO

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	**LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ**	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Ziele	• Beitrag zu einer Gesamtstrategie zur Förderung der Biodiversität und des Biotopverbundes in der Stadt • Aufwertung von Flächen im Eigentum der Stadt • Einsatz des Ökokontos für durch die Stadt verursachte Eingriffe • Einsatz des Ökokontos für Eingriffe sonstiger Verursacher mit Rückerstattung der Aufwendungen für seitens der Stadt umgesetzte Maßnahmen durch Dritte
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Einrichtung eines flächen-, maßnahmen- und punktbasierten kommunalen Ökokontos zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit geeigneten Maßnahmen der Landschaftsentwicklung. Baustein 1: Ausgleichskonzept Entwicklung eines fachlichen Konzeptes der Landschaftsentwicklung für das gesamte Stadtgebiet (Gesamtökologisches Ausgleichskonzept) zur Festlegung von Räumen in denen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind in Abstimmung mit den Flächen im kommunalen Eigentum. Konzeptionell kann hier auf die Ergebnisse des Masterplans Grün und, sofern bereits vorhanden, auch auf die Biodiversitätsstrategie und den Landschaftsplan zurückgegriffen werden. Baustein 2: Flächenpool • Ermittlung eines geeigneten Umfangs für einen Flächenpool z.B. auf Basis zu erwartender Eingriffe z.B. aus der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) • Festlegen des Umfangs des Flächenpools

Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 3: Erstellung Ökokonto • Bewertung der im Flächenpool befindlichen Grundstücke jeweils in einem Formblatt, z.B.: Allgemeine Angaben, Ausgangszustand, Entwicklungsziele, Aufwertungspotenziale und Maßnahmenvorschlag; Erfassung der Flächen GIS-gestützt mit Datenbank • Abstimmung, Bestätigung mit der Unteren Naturschutzbehörde Baustein 4: Verwaltung Ökokonto • Fortschreibung und Pflege des Ökokontos

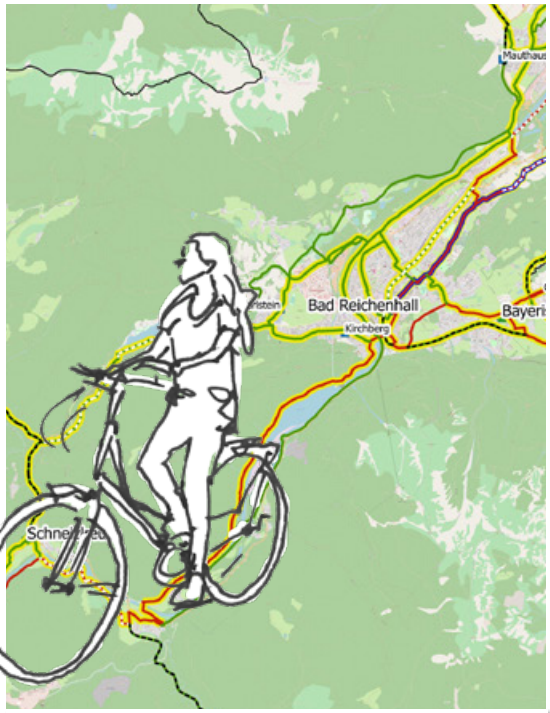
Grober Kostenansatz	nach Fläche				
Mögliche Förderung	-				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_V01 KONZEPT „FAHRRADFREUNDLICHES BAD REICHENHALL“

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Radroutennetz | Auszug Mobilitätskonzept für den Landkreis BGL, 2010



Bsp.-Foto: Radschnellweg Italien

Ziele	• Oberziel: Anpassungsstrategie für Bad Reichenhall an den Klimawandel entwickeln • Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren • Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen entwickeln; sichere Querungsmöglichkeiten schaffen • An übergeordnete Fuß- und Radwege anknüpfen, Ortsteile anbinden, Netz ausbauen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 1: Radverkehrskonzept Erstellung eines Radverkehrskonzeptes unter Berücksichtigung folgender Belange: • Integration überörtlicher Konzepte. Das Mobilitätskonzept Berchtesgadener Land legt für Bad Reichenhall den Fokus des Radroutennetzes auf den Ausbaus entlang der Hauptverkehrsachse Münchner Straße/ Innsbrucker Straße/ Wittelsbacher Straße/ Bahnhofstraße • Integration des Schnellradwegs Freilassing - Bad Reichenhall - Berchtesgaden • Bemühung um eine konsequente Trennung des Radverkehrs vom Fußgängerverkehr, z.B. an der Saalach • Prüfung einer parallelen Radwegeführung in den Bereichen Frühlingsstraße und Salzburger Straße zum Hauptradweg in der zentralen Stadtdurchfahrt sowie sichere Schulweggestaltung St. Zeno • sichere und barrierefreie Gestaltung der Unterführungen bzw. Schaffung sicherer, ebenerdiger Überwege im Bereich der zentralen Durchfahrtsstraße, der Bahntrasse sowie der Bundesstraße • Verbesserte Anbindung der Ortsteile und der Naherholungsräume z.B. Thumsee Baustein 2: Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes Baustein 3: Flächendeckender Ausbau der Fahrradinfrastruktur • Ausbau des Angebotes an Fahrradabstellplätzen, auch überdacht bzw. abschließbare Boxen (ggf. in Kombination mit Ablagemöglichkeit für Einkäufe), Ausbau der E-Ladeinfrastruktur, öffentliche Fahrradwerkstatt
Grober Kostenansatz	Baustein 1: ca. 30 TEUR, Bausteine 2 und 3: nach Umfang
Mögliche Förderung	Konzept: StBauF, Fördermöglichkeiten Straßenbau (https://www.radverkehr.bayern.de)
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_V02 ATTRAKTIVES BUSNETZ

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Foto: gestaltete Bushaltestelle

Ziele

- Oberziel: Anpassungsstrategie für Bad Reichenhall an den Klimawandel entwickeln
- Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren
- ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung differenzierter Zielgruppen ausbauen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 1: Analyse und Konzept zum Ausbau des ÖPNV-Angebots

- Angebotsergänzung und Attraktivitätssteigerung des regionalen ÖPNV unter Einbeziehung des zuständigen Landkreises, der sich derzeit um einen Verkehrsverbund bemüht.
- Anpassung der Buslinien je nach Ergebnis des Parkraumkonzepts und der Mobilitätshubs
- Möglichkeiten sind z.B. E-Kleinbusse im Zentrum, Stadtticket für Busse, ÖPNV-Jobticket, Rufbusse und Taxiangebot insbesondere in den Abendstunden, City-Bus zu außenliegenden Parkplätzen
- Erhöhung der Taktung in die Ortsteile bzw. Anbindung weiterer Ortsteile, insb. Nonn und Karlstein, sowie touristischer Attraktionen (Thumsee, Predigtstuhlbahn etc.) und der Wanderparkplätze
- Etablierung einer ÖPNV-App für die Region
- Darstellung der Abfahrtszeiten in Echtzeit
- Verbesserung der überregionalen ÖPNV-Anbindung innerhalb Deutschlands und in Richtung Österreich, u.a. nach Salzburg und in die umliegende Region mit „Express-Bussen", z.B. nach Zell am See, Saalfelden etc.

Baustein 2: Attraktivitätssteigerung Bushaltestellen
Auch die Ausstattung der Bushaltestellen (z.B. mit Wartehäuschen) trägt zur Steigerung der Attraktivitität des ÖPNV bei und sollte gemäß Möblierungskonzept schrittweise umgesetzt werden.

Grober Kostenansatz	nach Umfang (Abstimmung mit dem Betreiber bzw. Landratsamt)					
Mögliche Förderung						
Akteure	öffentlich, Landkreis					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

ISEK_V03 LÖSUNG VERKEHRSPROBLEMATIK SALZBURGER STR.

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation/ Zustand der nördlichen Salzburger Straße

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren • Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen qualifizieren; sichere Querungsmöglichkeiten schaffen • Wegeverbindungen qualifizieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Für die nördliche Salzburger Straße im Bereich des Schulzentrums sowie für den Vorplatz St. Zeno im Kreuzungsbereich Salzburger Straße/ Zenostraße wird eine gestalterische und funktionale Verbesserung der Bestandssituation angestrebt. Folgende Schritte werden notwendig: Baustein 1: Verkehrstechnische Prüfung • Prüfung der Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung zugunsten des „sicheren Schulwegs“, Prüfung der aktuellen Verkehrsführung, ggf. Ausweisung als Fahrrad- oder Einbahnstraße (siehe auch Projekt ISEK_V01 „Fahrradfreundliches Bad Reichenhall“) Baustein 2: Gestaltungskonzept • Erstellung eines verkehrs- und freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte sowie auf Grundlage des Stadtbodenkonzeptes Baustein 3: Umsetzung • Bauliche und verkehrstechnische Umsetzung
Grober Kostenansatz	Baustein 3: Baukosten Verkehrs- und Freianlagen ca. 3 Mio. EUR (9.850 qm x 267 EUR/qm gem. bdla 2024) bzw. nach Ausbaustandard
Mögliche Förderung	Verkehrskonzept: StBauF, Ausbau: FAG Straßenbau
Akteure	öffentlich

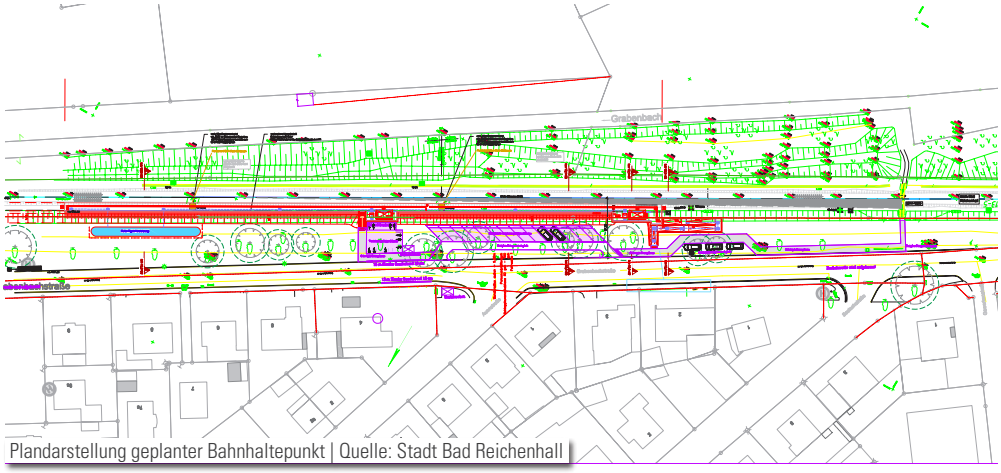
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_V04 BAHNHALT NORD

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Plandarstellung geplanter Bahnhaltepunkt | Quelle: Stadt Bad Reichenhall

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren
- Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und geplante S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden
- ÖPNV-Angebot unter Berücksichtigung differenzierter Zielgruppen ausbauen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Entwicklung eines zusätzlichen Haltepunktes im Bereich des Landratsamtes bzw. Siedlung in der Auenstraße in enger Abstimmung mit der DB zzgl. Anbindung an das Landratsamt und die Innenstadt, insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr.

Das Projekt wurde bereits angestoßen; die Fertigstellung wird 2025 erwartet.

Grober Kostenansatz	300 TEUR bzw. nach Umfang				
Mögliche Förderung					
Akteure	öffentlich, Stadtwerke, Deutsche Bahn				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_V05 LÄRMSCHUTZ AN DER BUNDESSTRASSE 20

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 1: Planung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bundesstraße, der Lärmminderung und Verbesserung der Standortqualität für Wohnen. Lärmschutzmaßnahmen gliedern sich in folgende zwei Kategorien: aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden. • Überprüfung der Möglichkeiten für Lärmschutzelemente zur Wohnbebauung • Empfehlung einer hochwertigen Gestaltung, z.B. Einsatz von begrünten Elementen oder landschaftlicher Gestaltung durch Aufschüttungen auf Grund des Umfelds zur Saalach • Prüfung der Möglichkeiten eines baulichen Lärmschutzes, Feinuntersuchung der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich der Möglichkeiten und der Bereitschaft für eine städtebauliche Umstrukturierung • Abklären der Zusammenhänge mit den Straßenbaulastträgern: Lärmschutz an der B20 oder Stadtbergtunnel und Kirchholztunnel, welche die Umfahrung der Stadt ermöglichen würden Baustein 2: schrittweise bauliche Umsetzung
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

ISEK_V06 ATTRAKTIVE ALLTAGS- UND FREIZEITWEGE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Foto: Skulpturenweg, Wasserburg am Inn

Ziele

- Oberziel: Prägende Landschaftsräume Bad Reichenhalls verbinden
- Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken
- Sicherstellung attraktiver Fuß-, Rad- und Wanderwege für die Alltagsnutzung und den touristischen Bereich
- Förderung nachhaltiger Mobilität, Vermeidung/ Reduzierung von Individualverkehr

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 1: Wegenetz

- Das vorhandene Wegenetz soll gestärkt und an geeigneten Stellen ggf. ergänzt werden. Für den Ausbau des Spazier- und Wanderwegenetzes sowie Radwegenetzes wird die Erstellung eines Wegekonzeptes vorgeschlagen, mit ergänzenden Nutzungen wie beispielsweise der Prüfung von Rad Trails in den Bergen.

Baustein 2: Schrittweise bauliche Umsetzung

Baustein 3: Ausstattung Wanderparkplätze

- Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Wanderparkplätze, beispielsweise durch den Bau einer WC-Anlage auf dem Festplatz, unter Berücksichtigung des bestehenden Projektes zur Wegeführung Zentrum/ Predigtstuhlbahn.

Grober Kostenansatz	nach Umfang (Wegebau Asphalt 120-130 EUR/qm, Wegebau wassergebundene Decke ca. 70 EUR/qm)					
Mögliche Förderung	LEADER					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	



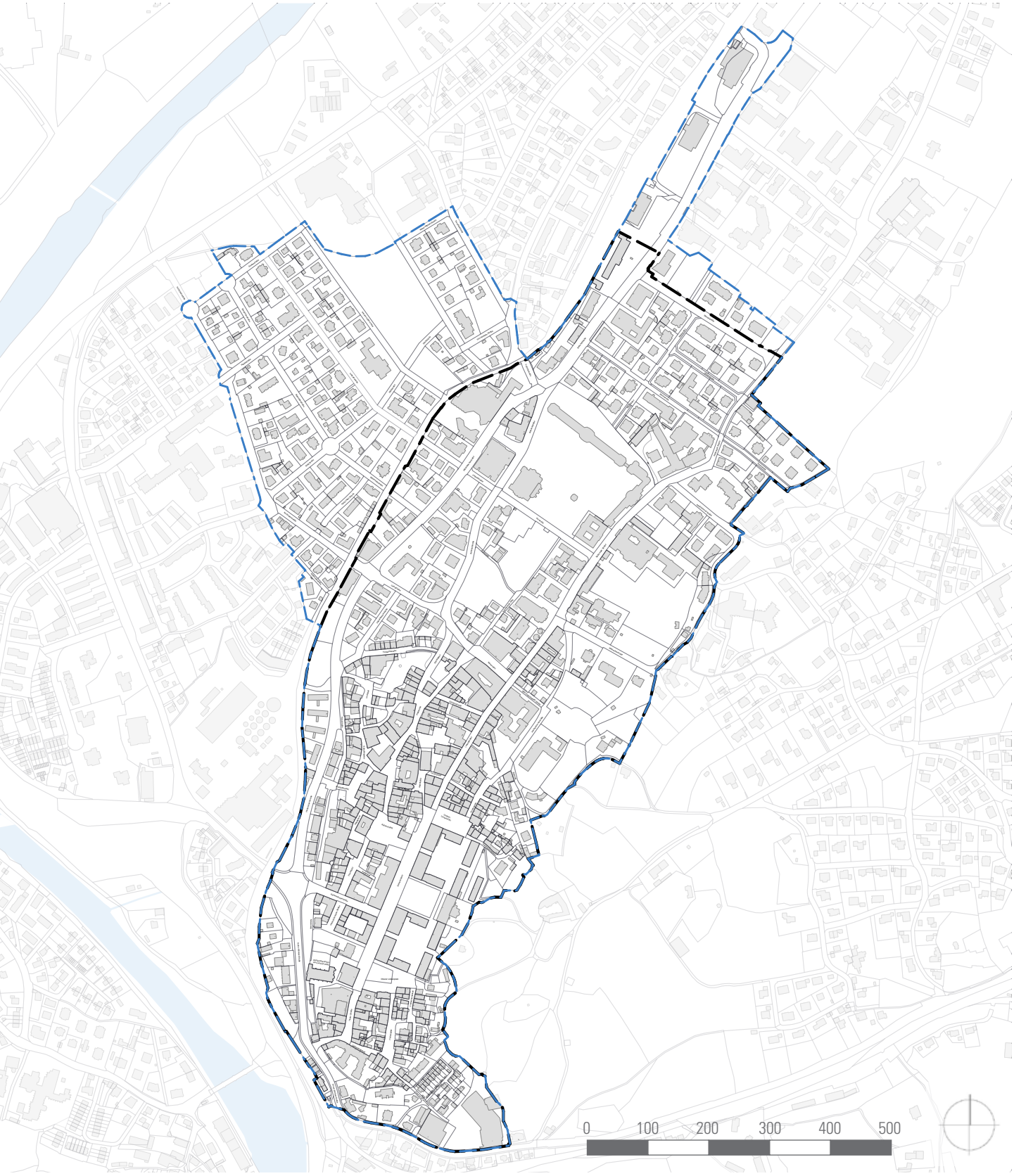
VU INNENSTADT MIT KURSTADT - ANALYSE UND BEWERTUNG



7

Räumlicher Bestand
Haupt- und Nebengebäude
Baukulturelles Erbe
Städtebauliche Dichte
Geschossigkeit
Nutzungsstruktur
Gebäudezustand
Freiflächenstruktur
Versiegelte Flächen und Bodenbeläge
Mobilität und Verkehr
Planungsrechtliche Situation
Eigentumsstruktur
Fachblick Einzelhandel und Gewerbe
Bewertung Innenstadt mit Kurstadt

Gebietsumgriff



Umgriff Untersuchungsgebiet | i.O. M 1:1.000

Gebietsumgriff der Vorbereitenden Untersuchungen

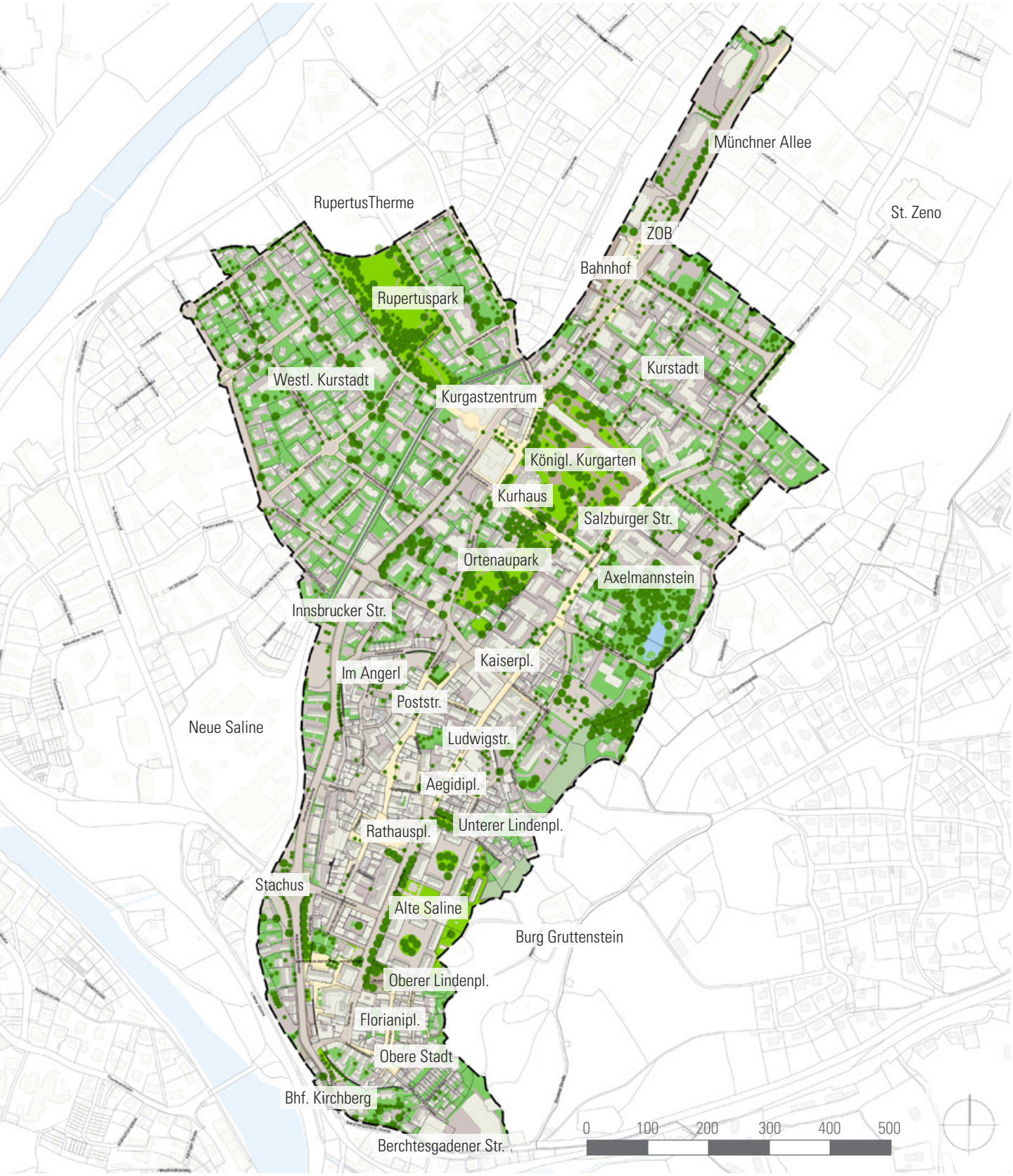
Das zu Beginn definierte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen entsprach dem Umgriff aus der derzeitigen Sanierungssatzung „Stadtmitte", der gemäß den Analysen des Büros Immich aus den 1980er Jahren festgesetzt wurde.

Im Laufe des Prozesses wurde das Untersuchungsgebiet um die Bebauung an der Mozartstraße sowie die gesamte westliche Kurstadt und den Bereich nördlich des Bahnhofs erweitert, da dort gemäß ISEK-Analysen städtebauliche Missstände zu erwarten waren und um die typologisch der Kurstadt zuzuordnenden Bereiche gesamtheitlich mitzubetrachten.

Umgriff bestehendes Sanierungsgebiet

VU-Umgriff

Räumlicher Bestand



Räumlicher Bestand | i.O. M 1:1.000

Gebäudebestand

Historische Stadtmauer

Öffentliche Grünflächen: Parkanlagen

Private Grünflächen

Angrenzender Landschaftsraum

Gehölzbestand

Gewässer

Straßen, Parkplätze etc.

Fußwege

Öffentlicher Pflasterbelag

VU-Umgriff

Baulicher Bestand

Der Gebäudebestand ist durch unterschiedlichste Dachformen und -neigungen geprägt. Sattel-, Mansard-, Walm-, Graben- und Flachdach sind vorhanden. Im ursprünglichen Teil Reichenhalls, im Florianiviertel mit alpen-dörflichem Charakter, ist das Satteldach mit großzügigem Dachvorstand vorherrschend. Im Bereich der Poststraße, deren Bauweise nach dem großen Stadtbrand an der Inn-Salzach-Bauweise orientiert ist, überwiegen sehr flach geneigte Dächer. In der Ludwigstraße überwiegen Sattel- und Mansarddächer. Die kurstädtische Bebauung im Norden und Westen des VU-Gebietes lässt kaum eine Regel hinsichtlich Dachform erkennen - eine oftmals aufwändige, detailreiche Dachgestalt sowie schmuckvolle Erker sind dort vorherrschend. Ein großer Teil des Gebäudebestandes im VU-Gebiet steht unter Denkmalschutz; entweder als Einzeldenkmal oder als Teil eines Denkmalensembles.

Erschließungsräume

Das Untersuchungsgebiet wird insbesondere durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsachsen gegliedert. Dies ist neben der Bahntrasse die zentrale Stadtachse (Innsbrucker Str. / Wittelsbacher Str. / Bahnhofstr./ Münchner Allee) und die parallel verlaufende Ludwigstr./ Salzburger Str.

Freiräume

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug entlang des Rupertusparks, des Kurparks und des Ortenauparks bis hin zum privaten Axelmannsteinpark gliedert das Untersuchungsgebiet maßgeblich.

Prägend für den Bereich der Kurstadt im Norden und Westen der Altstadt sind die durchgrünten Wohnlagen, bestehend aus freistehenden Villen, Rückgebäuden an der Grundstücksgrenze sowie großzügig dimensionierten privaten Grünflächen. Raumprägender Baumbestand findet sich in den öffentlichen Räumen in Form von Alleen sowie großkronigen Bäumen im Bereich privater Gärten.

Haupt- und Nebengebäude



Haupt- und Nebengebäude | i.O. M 1:1.000

Bebaute Grundfläche

Das VU-Gebiet hat eine Fläche von ca. 95,0 ha. Hiervon sind insgesamt ca. 25,5 ha bebaut - das entspricht 27 % der Gesamtfläche.

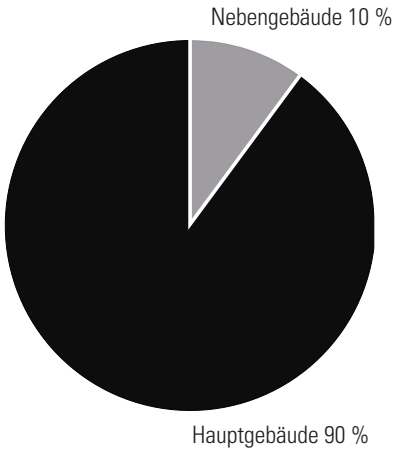
Ein Blick auf die Karte zeigt, dass die Bebauungsdichte insbesondere im Bereich der mittelalterlichen Stadt sehr hoch ist.

Haupt- und Nebengebäude

Insgesamt befinden sich ca. 720 Hauptgebäude im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen und ca. 500 Nebengebäude.

Dabei nehmen die Hauptgebäude 90 % der bebauten Fläche ein (ca. 23,0 ha), die Nebengebäude nur etwa 10 %.

Trotz ihrer hohen Anzahl nehmen die Nebengebäude nur einen geringen Anteil der Fläche ein. Hieraus lässt sich schließen, dass es sich um sehr kleinteilige Nebengebäudestrukturen handelt, wie Garagen, Schuppen etc.

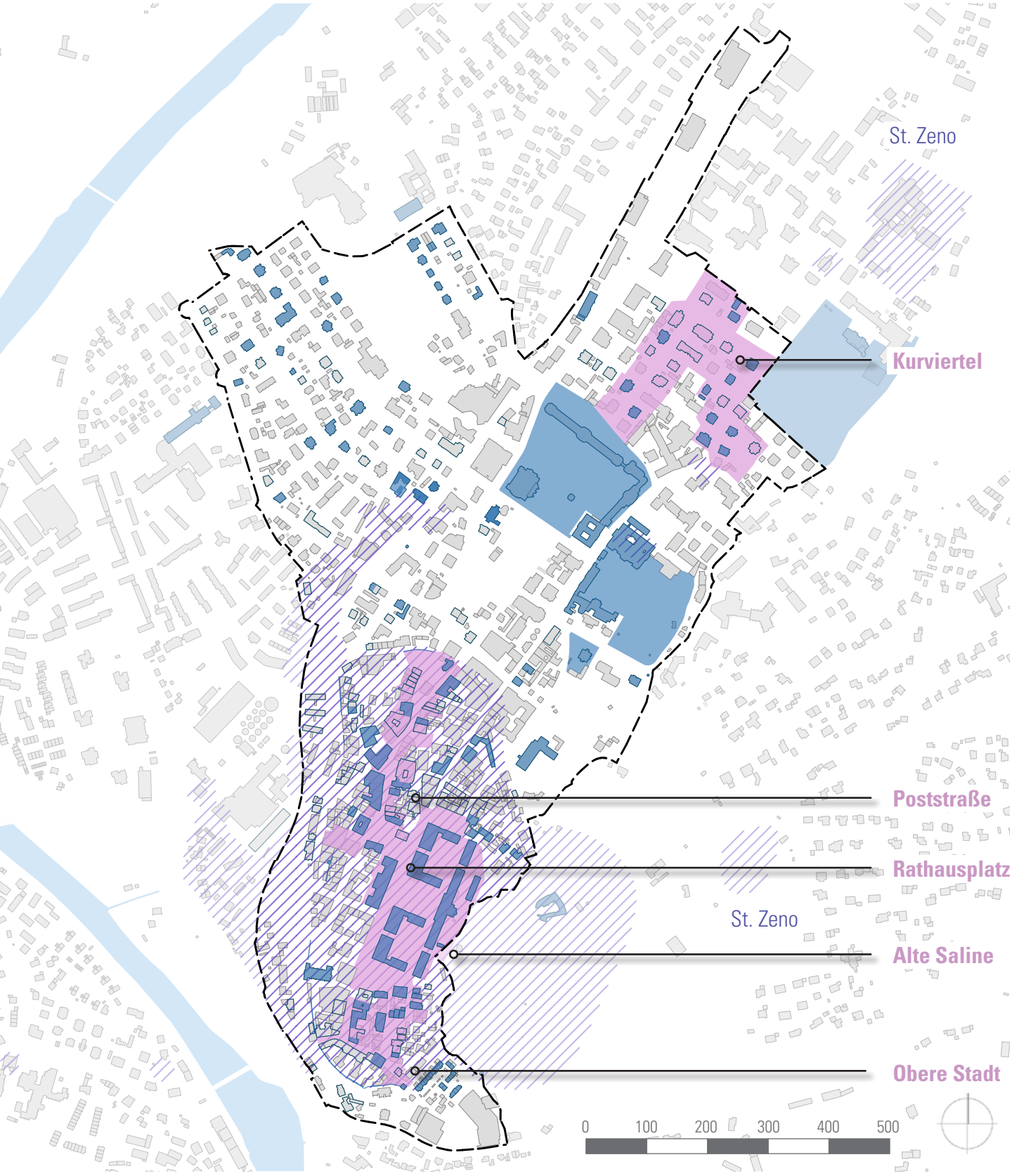


Hauptgebäude

Nebengebäude

VU-Umgriff

Baukulturelles Erbe



Baukulturelles Erbe | i.O. M 1:1.000

Die Darstellungen der Gebäude- und Baudenkmäler stellen keine denkmalpflegerische Erhebung dar. Sie entstammen den Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung, dienen der Übersicht und sind ggf. nicht parzellenscharf. Bei nachfolgenden Planungen sind Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler im Einzelfall zu prüfen.

Künftige Vorhaben im Bereich des VU-Gebietes tangieren häufig die als Einzel-, Ensemble- oder Bodendenkmäler kartierten Gebäude bzw. Bereiche und sind entsprechend in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu betrachten und zu entwickeln.

Einzeldenkmal

Ortsbildprägende Gebäude

Denkmalensemble

Bodendenkmäler

Gebäude

VU-Umgriff

Baudenkmäler

Zahlreiche Baudenkmäler prägen das Bild der Stadt. Wesentliche Beispiele sind die Kirchen und das ehemalige Kloster St. Zeno sowie das Kurhotel Axelmannstein; darüber hinaus zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt sowie kurstädtische Villen in der Kurstadt. In besonderem Maße prägt die Alte Saline, als eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Bayerns, das Stadtbild von Bad Reichenhall. Insgesamt liegen 173 Einzeldenkmäler im Umgriff der VU; gesamtstädtisch betrachtet sind es sogar ca. 200.

Darüber hinaus gibt es Freiflächen, die als Baudenkmäler kartiert sind - hierzu gehört u.a. der Kurgarten, der Garten des Axelmannstein sowie der Karlspark.

Ortsbildprägende Gebäude

Neben den Einzeldenkmälern zählen weitere Gebäude zum baukulturellen Erbe. Hierbei handelt es sich um Gebäude ohne Denkmalstatus, die trotzdem das Stadtbild wesentlich prägen und als erhaltenswert einzustufen sind.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im VU-Gebiet:

» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Nikolaus und ihrer Vorgängerbauten
» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Siedlungsteile im Bereich der histor. Altstadt und der Saline
» Untertägige spätmittelalterl.und frühneuzeitl. Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Axelmannstein und seiner Vorgängerbauten
» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der ehem. Stadtbefestigung
» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Ägidius
» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Spitalkirche St. Johannes und ihrer Vorgängerbauten sowie des abgegangenen Johannesspitals
» Untertägige frühneuzeitl. Befunde im Bereich der Kath. Salinenkapelle St. Rupert und ihres Vorgängerbaus
» Untertägige mittelalterl. und frühneuzeitl. Befunde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen und Triftanlagen
» Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Michael") mit zugehörigem Leprosenhaus
» Hochmittelalterl. Vorbefestigung der Stadtmauer von Bad Reichenhall und von Burg Gruttenstein

Denkmalensembles

Fünf Denkmalensembles prägen die Bad Reichenhaller Innenstadt, mit ihren unterschiedlichen baulichen und freiräumlichen Charakteristika. Sie sind auf der Folgeseite knapp zusammengefasst.

Baukulturelles Erbe

Im Folgenden werden die fünf Denkmalensembles beschrieben, die auf der vorangegangenen Doppelseite kartiert sind:

Ensemble Kurviertel E-1-72-114-2

„Das Ensemble umfasst [...] jenen Bereich des Kurviertels, in dessen Bebauung mit Kurpensionen und Badehotels, aber auch mit reich gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende sich die Blüte Reichenhalls als bürgerliches Weltbad noch in größerem Zusammenhang dokumentiert. Die in offener Bauweise errichteten, von Hausgärten umgebenen Bauten sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert, an den Straßenkreuzungen durch turmartige Eckausbildungen und -erker auch städtebaulich akzentuiert.

In stilistischer Hinsicht dominieren Neurenaissance- und Neubarockformen, aber auch Jugendstildetails lassen sich beobachten.

*In ihrer Konzeption und Bebauung verkörpert die Mackstraße einen besonders charakteristischen Straßenzug der Zeit um 1900. [...] In nördlicher Richtung [der Salzburger Straße] schließen sich die reicher gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende an.“ **

Ensemble Poststraße E-1-72-114-4

„[...] Die leicht gewundene, wechselnd breite Straße bildete sich im hohen Mittelalter als Hauptachse des Kaufmannsviertels der aufstrebenden Salzstadt heraus. [...] Die Straße erweitert sich vor der gotischen Aegidienkirche zu einem kleinen Platz, in welchem der älteste Marktplatz der zunächst königlichen, dann salzburgischen, schließlich nach schweren Auseinandersetzungen mit dem Erzbischof seit dem 13. Jh. herzoglich bayerischen Stadt gesehen wird. Im Norden ergibt sich eine Gabelung des Straßenzuges, zwischen dessen beiden Zweigen inselartig die schon 1144 erwähnte kleine Johanneskirche liegt. [...]

*Das Straßenbild wird im übrigen von Baukörpern bestimmt, die nach dem großen Ortsbrand von 1834 neu erbaut oder erneuert worden sind. Es handelt sich um drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Amtsbauten und Gasthäuser, deren flache Dächer im Straßenbild noch wirksam werden. Die gegliederten Fassaden zeigen Formen des Klassizismus und der Neurenaissance.“ **

Ensemble Rathausplatz E-1-72-114-5

„Der in der Mitte der Stadt gelegene Platz entstand wohl im 12./13. Jh. als Marktplatz. [...] Nach dem Stadtbrand und der Beseitigung des zerstörten Gebäudes erfuhr der Platz eine Neugestaltung, die durch das 1851 vollendete, in gotisierenden Formen gehaltene Rathaus an der Westseite und das neue Verwaltungsgebäude der Stadt an der Südseite, einen bemerkenswerten Beitrag der 1930er Jahre im Stil der Inn-Salzach-Bauweise, bestimmt wird.

*An der Nordseite begrenzen bürgerliche Bauten mit Walmdächern und gegliederten Fassaden der 2. Hälfte des 19. Jh., in der Südwestecke der mächtige Bau des Bürgerbräu den Platz, der sich nach Osten - eingefasst vom Pfarrhof und dem Gebäude der Salinenadministration - weit gegen die Salinenbauten des 19. Jh. öffnet. In der Platzmitte wurde 1904 der Wittelsbacherbrunnen gesetzt, der die Wirkung des Platzbildes steigert.“ **

Ensemble Alte Saline E-1-72-114-9

„Die Alte Saline in Bad Reichenhall bildet als in sich geschlossene bauliche Anlage mit ihrer einheitlichen Fassadengestaltung in neuromanischen Formen zusammen mit den sie umgebenden Abstandsflächen zur Feuersicherheit ein architektonisch und funktional zusammengehöriges Ensemble. In der Nacht vom 8./9. November 1834 brach in einem Sudhaus des Vorgängers der Alten Saline ein Brand aus, der schnell auf das gesamte Stadtgebiet übergriff und über 90 Prozent aller Gebäude in der Stadt zerstörte. [...] König

Ludwig I. wünschte eine größere Feuersicherheit, erhöhte Hygiene und eine bessere Verkehrsführung. Zudem sollte die Anlage dem Repräsentationsbedürfnis entsprechen [...].

Für die Gesamtplanung war vermutlich der Architekt, Ingenieur und Direktor der königlichen Bergwerks- und Salinenadministration Friedrich von Schenk verantwortlich, der den mitwirkenden Architekten Daniel Ohlmüller und Friedrich von Gärtner vorgesetzt war. [...]

Die Anlage ist axial, symmetrisch und hierarchisch aufgebaut. Der zentral gelegene Eingangshof ist nach Art eines Cour d´honeur angelegt und in vier rechteckige Grünflächen unterteilt. An seiner nördlichen und südlichen Seite wird er von Sudhäusern und Salzmagazinen eingerahmt. Auf seiner Ostseite steht das dominierende und hierarchisch alles überragende Brunnhaus mit seiner erhöht auf einem Felsen des Gruttensteins stehenden Salinenkapelle St. Rupertus. [...] Gegenüber dem Haupteingang zum Brunnhaus, auf der anderen Seite der Salinenstraße im Westen der Anlage, steht der Beamtenstock, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Alten Saline. Beide Eingänge dieser hierarchisch an oberster Stelle stehenden Gebäude – Brunnhaus und Beamtenstock – liegen in einer repräsentativen Achse. [...]

Die zwischen Saline und Beamtenstock gelegene und den alten Straßengrundriss überlagernde Salinenstraße wurde als breite baumbestandene Paradestraße angelegt [...] Nördlich und südlich der Anlage wurden baumbestandene Plätze als Abstandsflächen für den Brandschutz angelegt: der Obere und Untere Lindenplatz. [...]

*In der zweiten Hälfte des 20. Jh. wurde der nördliche Innenhof für einige Dekaden als Parkplatz genutzt und verlor dementsprechend seine gärtnerische Anlage. Einige Gebäude erfuhren eine neue Nutzung. Die Umgrenzung des Areals der Alten Saline erfolgt zum einen aus gestalterischen und zum anderen aus funktionalen Zusammenhängen. Brunnhaus mit Kapelle, Beamtenstock, Werksgebäude und Bergreserve bilden eine zeitgleiche architektonische Einheit als Repräsentationsanlage eines der wichtigsten bayerischen Industriezweige seiner Zeit. Die Feuersicherheit war beim Bau jedoch mindestens genau so wichtig. Daher zählen auch der aus dem frühen 19. Jh. stammende Feuerwachtturm, die breite Salinenstraße mit ihrer Platanenbepflanzung sowie die beiden Abstandsflächen in Form baumbestandener Plätze zu dem Ensemble, da sie funktional und gesamtplanerisch untrennbar mit der Alten Saline verbunden sind." **

Ensemble Obere Stadt E-1-72-114-8

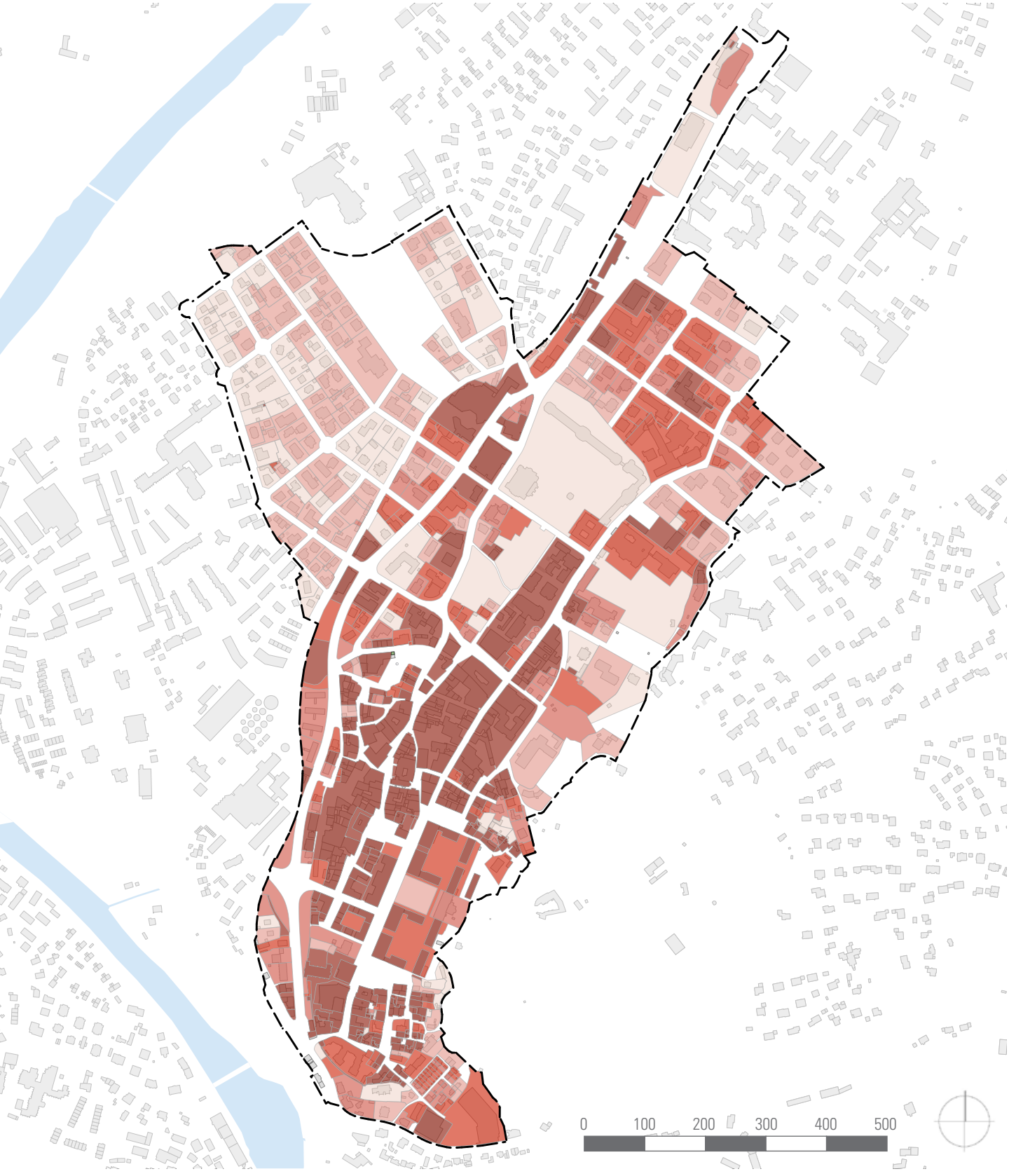
„Das Ensemble umfasst den Bereich um den Florianiplatz, der vom Oberen Lindenplatz, der Tiroler Straße, der Sebastianigasse und der Gruttensteingasse begrenzt wird. Hier befindet sich einer der ältesten Siedlungskerne Bad Reichenhalls, der im 12./13. Jahrhundert in die Stadtbefestigung mit einbezogen worden ist.

Während die Tiroler Straße nach Südwesten auf das ehem. Tiroler Tor zuführt, leitet der Florianiplatz im Südosten gassenartig zum ehem. Peter und Pauls Tor.

*Die Häuser, die den großen Stadtbrand von 1834 unbeschadet überstanden haben, reichen teils in das 16./17. Jahrhundert zurück. Sie sind in charakteristischer Alt-Reichenhaller Bauweise meist giebelständig mit verputzten Fassaden und vorkragenden Flachsattel- oder Schopfwalmdächern errichtet. Während die Tiroler Straße und die Westseite des Florianiplatzes eine geschlossene Bebauung aufweisen, lockern Versprünge im Fassadenverlauf der Ostseite des Florianiplatzes und kleine Verbindungswege zur unregelmäßiger angelegten Gruttensteingasse die städtebauliche Struktur auf." **

*Textquelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München; abgerufen über Bayernatlas

Städtebauliche Dichte



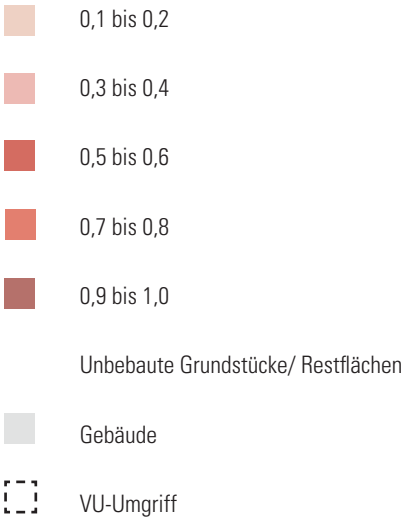
Städtebauliche Dichte (GRZ) | i.O. M 1:1.000

Bebauungsdichte

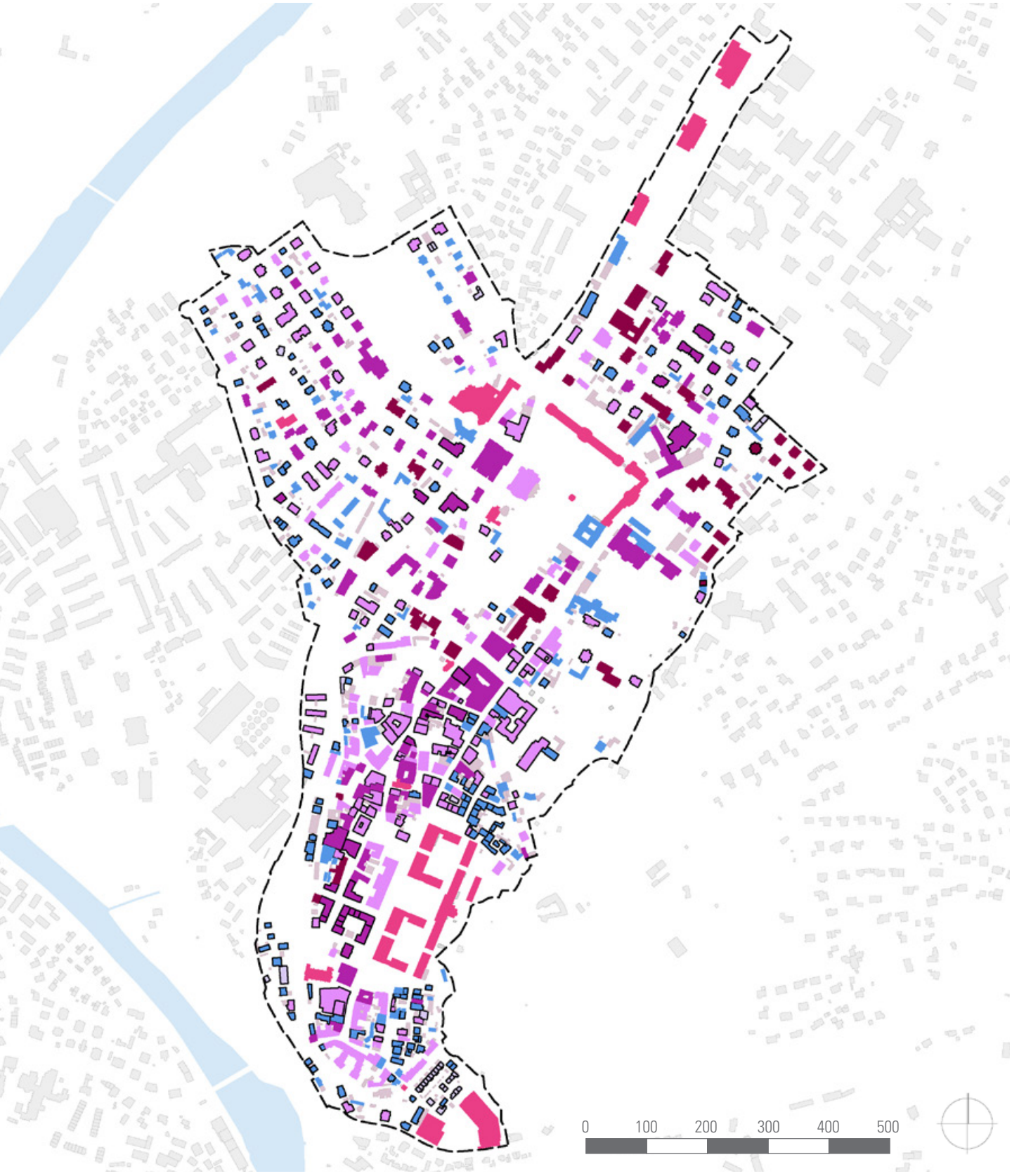
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche an und gibt damit Auskunft über die städtebauliche Dichte. Dabei gilt, je höher der Wert, desto höher die Dichte.

Eine hohe Bebauungsdichte findet sich typischerweise in den Kernen der historisch-mittelalterlichen Altstädte. Auch in Bad Reichenhall liegt die GRZ im Bereich der mittelalterlichen Altstadt bei 0,9 bis 1,0.

In den Randbereichen des Untersuchungsgebiets ist aufgrund der Parzellengröße und aufgrund des hohen Grünanteils, der u.a. das Umfeld der kurstädtischen Bebauung prägt, die städtebauliche Dichte deutlich geringer. Gleichzeitig fällt auf, dass die Bebauungsdichte in der nördlichen Kurstadt höher ist als in der westlichen Kurstadt.



Geschossigkeit



Geschossigkeit | i.O. M 1:1.000



Geschossigkeit

Die Geschossigkeit stellt sich im Untersuchungsgebiet ebenso wie die allgemeine Bebauungsstruktur heterogen dar. Sie spiegelt die unterschiedlichen Nutzungen und Entwicklungsperioden der Innenstadt und Kurstadt wider.

Es fällt auf, dass sie dort am höchsten ist, wo bereits eine hohe Bebauungsdichte vorherrscht: im zentralen Bereich der Fußgängerzone. Eine Vielzahl der Gebäude dort weist drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf.

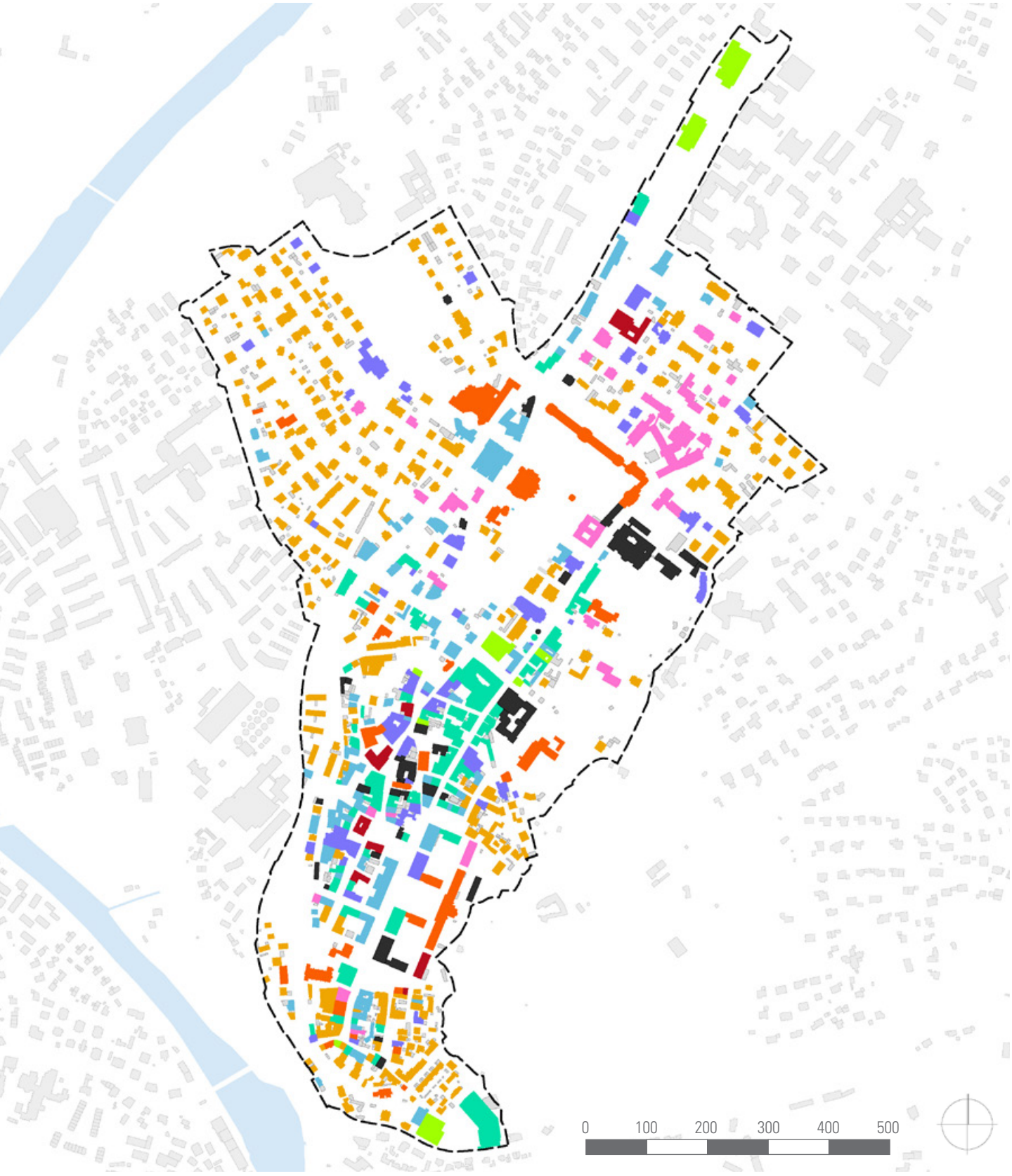
Höhere Gebäude, vereinzelt mit fünf Vollgeschossen, sind im Bereich des nördlichen Innenstadteingangs an der Münchner Allee / Bahnhofstraße vorzufinden. Auch die Bebauung in der Poststraße weist eine hohe Geschossigkeit auf; zahlreiche Gebäude haben hier IV Vollgeschosse.

Niedrigere Gebäudehöhen, meist zwei- bis dreigeschossig finden sich in Bereichen, in denen die Bebauung noch ursprünglich ist, z.B. in der Oberen Stadt bzw. Florianiviertel oder ostseitig an den Unteren Lindenplatz anschließend.

Sonderhöhen weisen beispielsweise die Gebäude der Alten Saline, das Gradierwerk sowie das Kurgastzentrum auf; ebenso einige Einzelhandelsflächen.

VU INNENSTADT MIT KURSTADT

Nutzungsstruktur



Nutzungen (EG) | i.O. M 1:1.000

Nutzungen

In der Karte sind die Erdgeschoss-Nutzungen im VU-Gebiet dargestellt.

Die Innenstadt bildet den zentralen mischgenutzten Bereich der großen Kreisstadt Bad Reichenhall. Hier bündeln sich der Einzelhandel und weitere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude, v.a. in den Bereichen der Fußgängerzone. Entlang der Ludwigstraße konzentrieren sich v.a. Einzelhandel, Gastronomie/ Hotellerie sowie Dienstleistungsbetriebe. Der Bereich der Poststraße ist stark von Gastronomie geprägt, weist jedoch auch Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen auf.

Leerstände und Teilleerstände verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, besonders häufig sind sie allerdings im zentralen Bereich rund um die Fußgängerzonen vorzufinden; von Leerstand betroffen sind hier häufig die Erdgeschosszonen.

Besonders markant ist das teil-leerstehende Kurhotel Axelmannstein, das in Teilbereichen derzeit als Flüchtlingsunterkunft zwischengenutzt wird. Ein weiterer Teilleerstand ist in der Diana-Passage vorzufinden.

Die nördliche Kurstadt ist stark von Gesundheitseinrichtungen sowie Wohnen geprägt. Hier befindet sich unter anderem die Klinik Bad Reichenhall mit dem Schwerpunkt auf Pneumologie und Orthopädie. Außerdem sind in diesem Bereich Arztpraxen sowie die Senioren Tagespflegeeinrichtungen untergebracht.

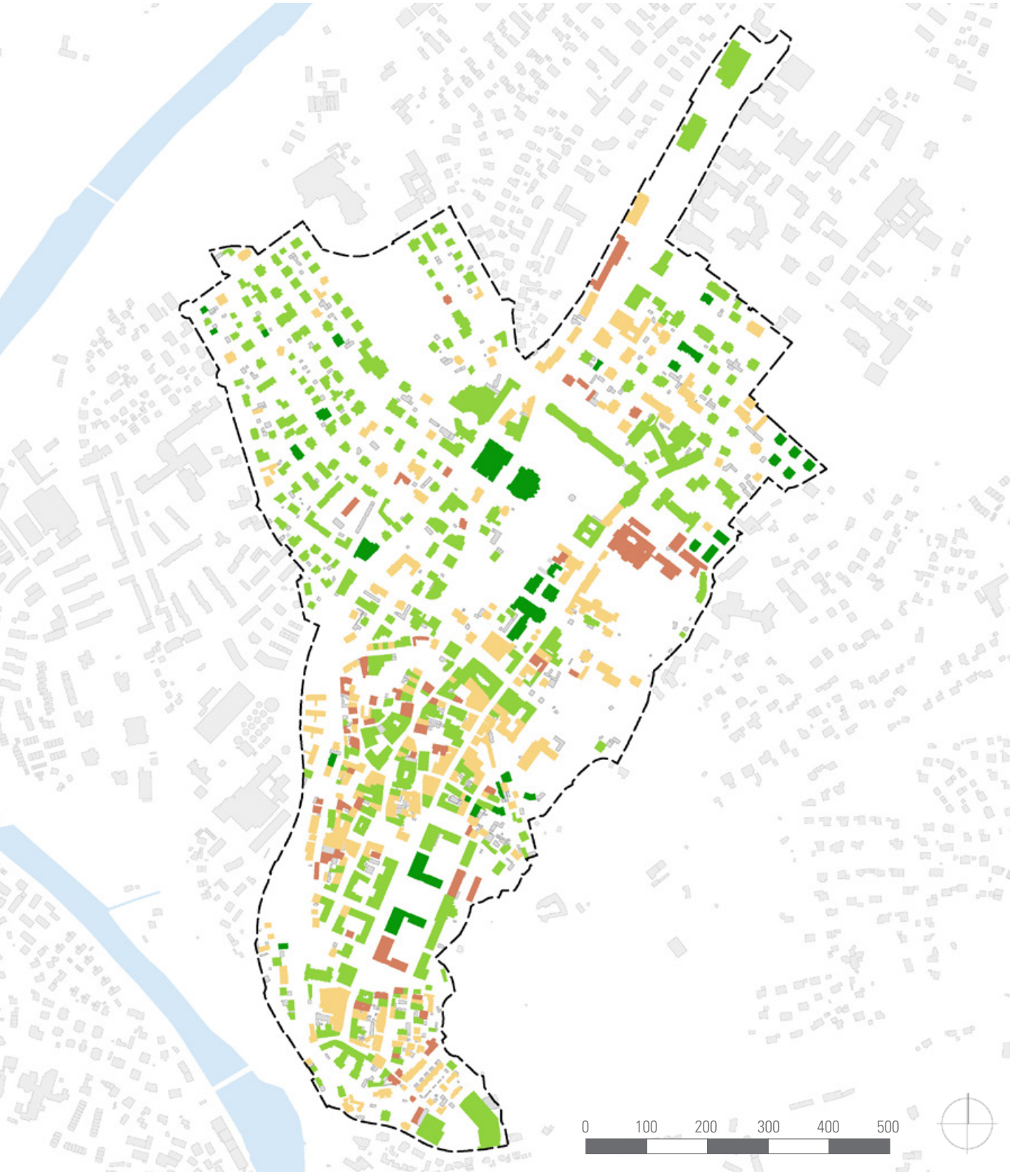
Die westliche Kurstadt ist vor allem von der Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind hier auch Gastronomie und Hotellerie vorzufinden. So z.B. das Hotel Bayern Vital oder das Wirtshaus Drei Linden in der Kurfürstenstraße.

Im gesamten kurstädtischen Bereich ist die Wohnbebauung auch von Ferienwohnungen durchzogen. Diese sind in der Karte als Teil des Wohnens dargestellt, da eine detailliertere Differenzierung nicht möglich ist.

Entlang der nördlichen Hauptverkehrsachse, der Münchner Allee, sind in Richtung Norden Gewerbe sowie Nahversorger angesiedelt. Auch an der Berchtesgadener Straße, am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes, befinden sich Einrichtungen der Nahversorgung.

- Wohnen
- Soziales/ Kultur/ Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe/ Dienstleistung
- Gesundheit
- Gastronomie/ Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung/ Lebensmittelhandwerk
- Leerstand/ Teilleerstand

Gebäudezustand



Gebäudezustand | i.O. M 1:1.000

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist heterogen. Einige Schwerpunktbereiche kristallisieren sich jedoch heraus:

Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand liegen vor allem in den Bereichen mit hoher Baudichte; insbesondere der Bereich der westlichen Altstadt zwischen Stadtmauer und Poststraße (entlang der Straßenräume Im Angerl, Getreidegasse etc.). Auch einige Gebäude auf dem Bürgerbräuareal sind in mittlerem bis schlechtem Zustand.

Darüber hinaus bildet das ehemalige Grandhotel Axelmannstein im VU-Gebiet den größten zusammenhängenden Gebäudekomplex in schlechtem baulichen Zustand. Auch einige Teile der Alten Saline weisen einen schlechten Gebäudezustand auf. Insbesondere das Magazin 4, die Solereserve 2 und die Bergreserve sind noch stark sanierungsbedürftig.

Es fällt auf, dass sich die Gebäude in der westlichen Kurstadt vorwiegend in gutem Zustand befinden.

Vorgehensweise/ Beurteilung

Die Einteilung der Gebäudezustände erfolgte durch eine rein äußerliche Begutachtung. Die Kriterien der Bewertung der Gebäude sind nachfolgend aufgelistet:

Sehr gut
- » Neubau/ Altbau, umfangreich saniert

Gut bis mittel
- » Teilsaniert, gepflegt

Mittel
- » Teilweise guter baulicher Zustand
- » Ohne augenscheinliche Mängel
- » Geringe Mängel an Dach, Fassade
- » Energet. Optimierung nur teilweise

Schlecht
- » Deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fenster, Fassade
- » Schlechter, ruinöser Zustand
- » Mängel an Gebäudeteilen
- » Ungepflegtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum

Sehr gut

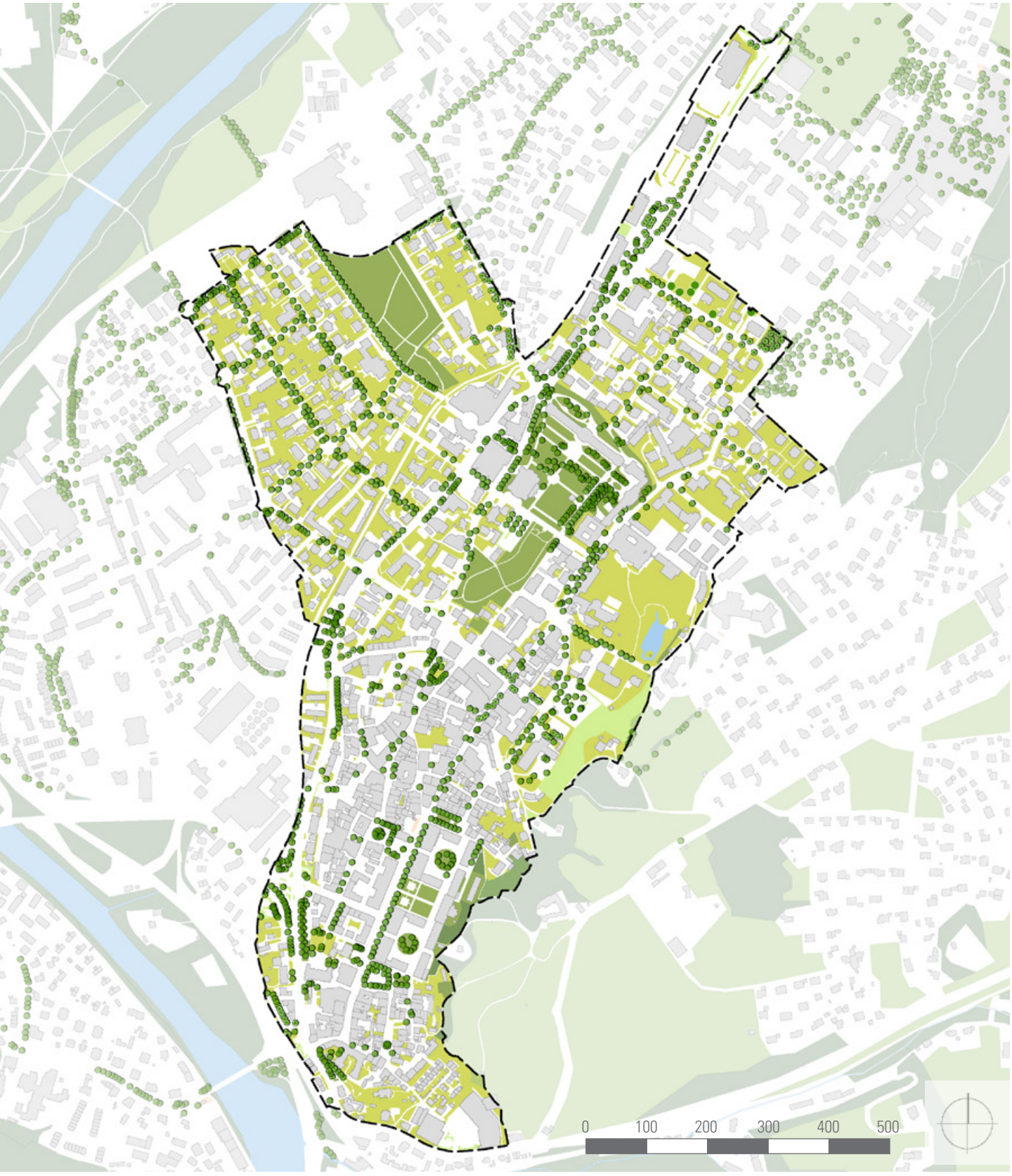
Gut bis mittel

Mittel

Schlecht

VU-Umgriff

Freiflächenstruktur



Freiraumstruktur | i.O. M 1:1.000

Öffentliches Grün
Das Untersuchungsgebiet weist einige zentrale öffentliche Grünflächen auf. Dies sind der Rupertuspark, der Kurgarten sowie der Ortenaupark. Gleichzeitig fällt auf, dass in der Altstadt keinerlei Grünflächen vorhanden sind.

Privates Grün
Die westliche Kurstadt ist außerdem von privaten Grün- bzw. Gartenflächen geprägt. Auch in der nördlichen Kurstadt sind diese Flächen vorhanden, jedoch weniger ausgeprägt.

Im südlichen Bereich sind ebenfalls private Grün- und Gartenflächen vorhanden, jedoch kaum Baumbestand oder Gehölzgruppen.

Prägender Baumbestand
Besonders in der nördlichen sowie westlichen Kurstadt sind die Straßenzüge von Bäumen gesäumt.

Prägender Baumbestand befindet sich auch im Umfeld der Alten Saline: die Platanen entlang der Salinenstraße, die Linden auf dem Oberen und Unteren Lindenplatz sowie weitere Baumgruppen in den beiden Innenhöfen.

Im Kernbereich der mittelalterlichen Stadt fällt die Bepflanzung mit Bäumen eher gering aus. Dies lässt sich u.a. auf die historisch gewachsene, dichte Bebauungsstruktur zurückführen.

Öffentl. Grünflächen

Private Grün-/ Gartenfläche

Brachen, privates Restgrün

Wasserflächen/ Kiesbänke

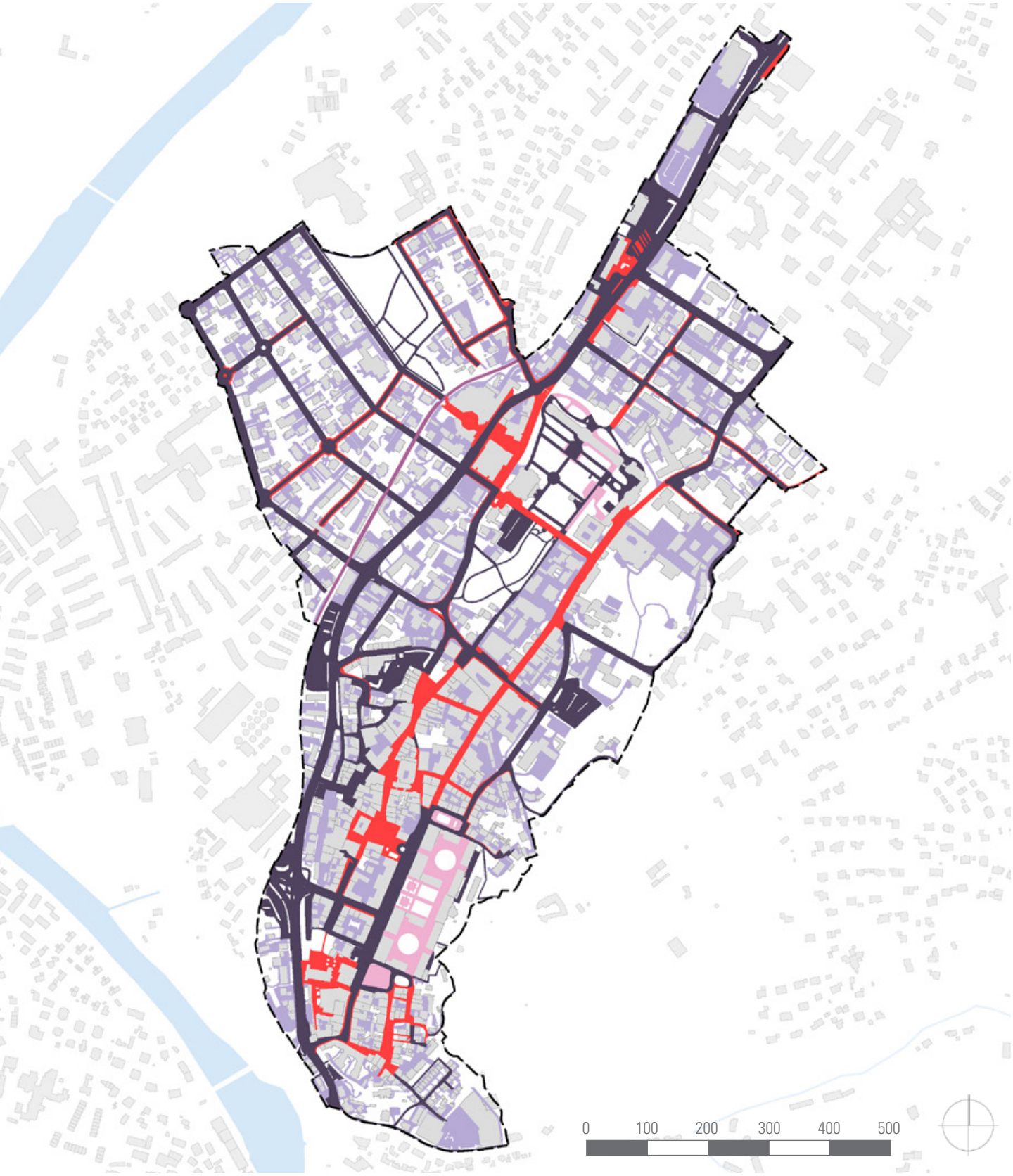
Bahnfläche

Baum/ Gehölzgruppen

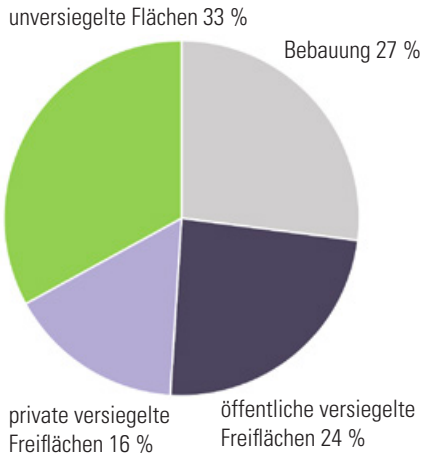
Gebäudebestand

Gebäude außerhalb VU-Gebiet

Versiegelte Flächen und Bodenbeläge



Versiegelte Flächen und Bodenbeläge | i.O. M 1:1.000



Prozentualer Anteil an versiegelten und unversiegelten Flächen



Versiegelungsgrad

Die Altstadt, Oberstadt und das Areal rund um den Bahnhof zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Die westliche Kurstadt ist durch die Vielzahl privater Grünflächen von einem hohen Grünanteil geprägt. Dieser wird unter anderem durch die straßenbegleitenden Bäume verstärkt.

Mehr als 2/3 der Flächen in Form von Gebäuden, Straßen, öffentlichen Räumen und Hofflächen sind im Gebiet versiegelt.

Erschließungsflächen

Die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen machen knapp 1/4 der Flächenanteile im Untersuchungsgebiet aus (24 %).

Besonders auffällig ist auch die hohe Dichte der privaten Erschließungsflächen, wie Zufahrten und Höfe. Dies ist vor allem in der nördlichen Kurstadt, der Innenstadt sowie dem südlichen Bereich zu erkennen. Mögliche Potenzialflächen zur Entsiegelung sollen hier zukünftig überprüft werden.

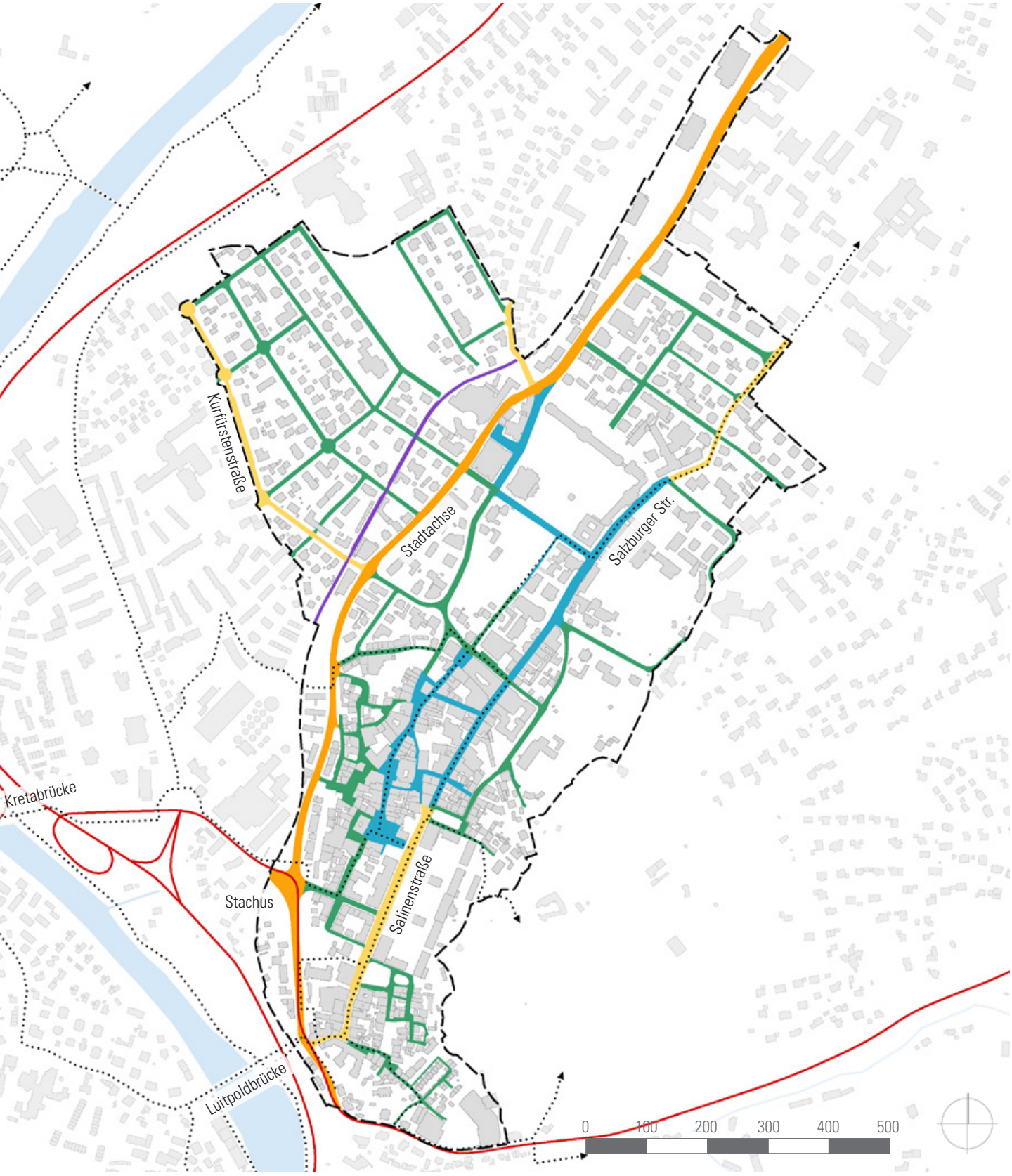
Lediglich die westliche Kurstadt mit ihren großzügig geschnittenen Grundstücken und durchgrünten Innenbereichen weicht davon ab.

Materialität

Die öffentlichen sowie privaten Erschließungsflächen sind vorwiegend asphaltiert oder gepflastert.

Öffentliche Pflasterflächen befinden sich vor allem im südlichen Teil der Altstadt. Hier ist nebem dem Rathausplatz auch der Platz um die Kirche St. Nikolaus besonders auffällig.

Mobilität und Verkehr



Erschließung/ Straßenkategorien | i.O. M 1:1.000



Zoom/ Kartenausschnitt
Verbindungen zw. Post- und Ludwigstr.

- Bundesstraße
- Örtliche Einfahrtsstraße / Verbindungsstraße
- Sammelstraße
- Wohnstraße
- Fußgängerzone
- Rad- und Wanderwege
- Bahntrasse
- Umgebende Siedlungsflächen
- VU-Umgriff

Pkw-Erschließung

Westlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Bundesstraße mit Anschluss an das überregionale Erschließungsnetz, die am Stachus im Übergangsbereich der Anton-Winkler-Straße zur Innsbrucker Straße in das VU-Gebiet und somit den innerstädtischen Bereich mündet. Diese Stadtachse, die in ihrem Verlauf verschiedene Namen trägt (Berchtesgadener Straße/ Anton-Winkler-Straße/ Innsbrucker Straße/ Wittelsbacher Straße/ Bahnhofstraße/ Münchner Allee) stellt die zentrale Nord-Süd-Verbindungsachse in der Bad Reichenhaller Innenstadt und Kernstadt dar.

Die Kurfürstenstraße im Süden der westlichen Kurstadt stellt die Verbindung zwischen Stadtachse und Bundesstraße her.

Weitere Sammelstraßen zweigen von der Stadtachse ab und über die Wohnstraßen werden die einzelnen Grundstücke erschlossen.

Fußgängerzone

Der zentrale Innenstadtbereich ist durch die Fußgängerzone deutlich in der Karte ablesbar. Sie ist mit einer Länge von knapp 2 km im Verhältnis zur Stadtgröße sehr großzügig dimensioniert.

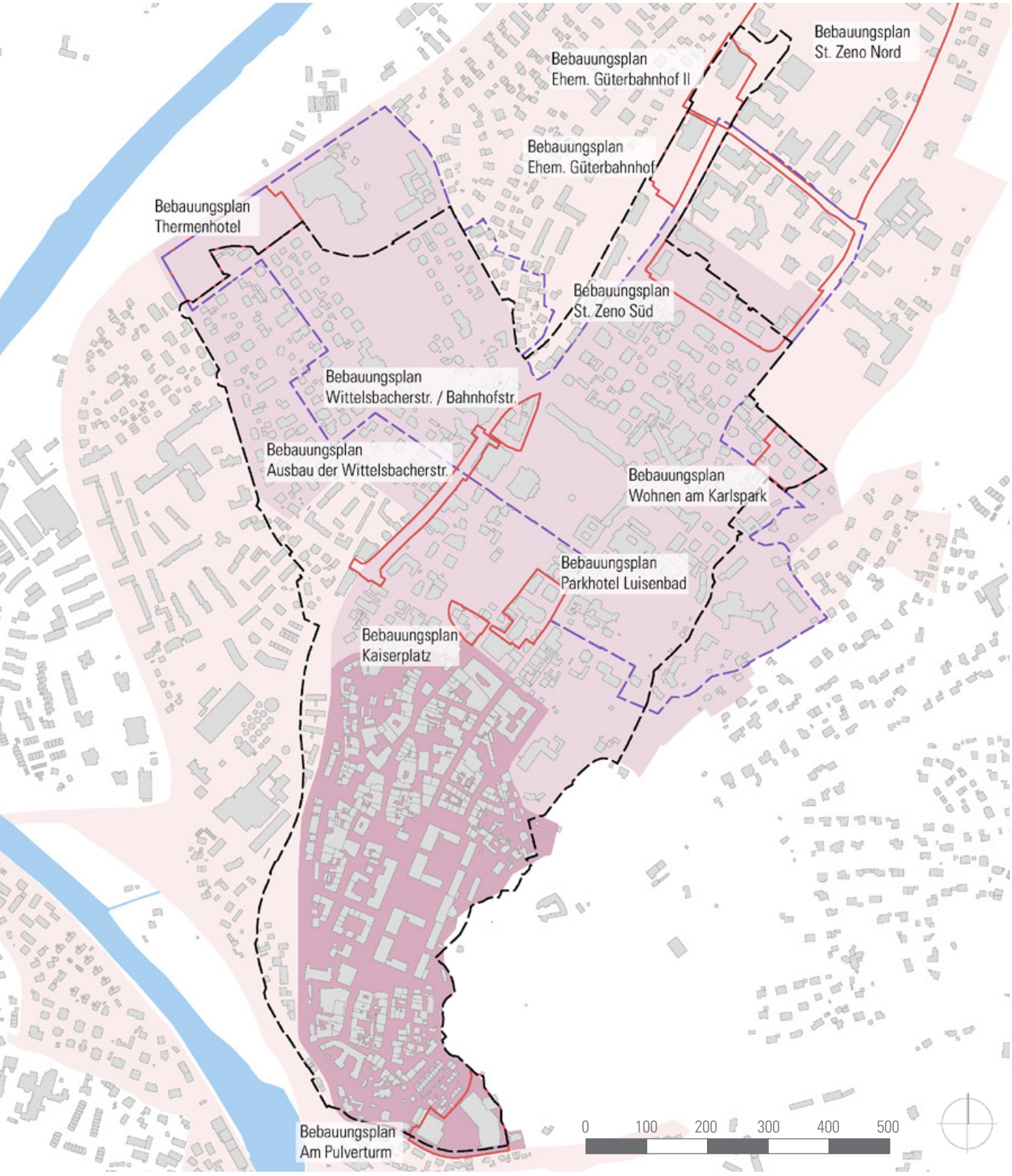
Die beiden zentralen Achsen der Fußgängerzone sind die Poststraße und die Ludwigstraße. Es gibt nur wenige markante Verbindungen zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenräumen: die Schachtstraße, die Turnergasse mit Aegidiplatz und Jahngasse/ Aegidipassage bzw. Aegidigäßchen. Weitere Verbindungen bestehen am nördlichen Abschluss über den Kaiserplatz und im Süden über den Rathausplatz.

Rad- und Wanderweg

Einige ausgeschilderte Rad- und Wanderwege, u.a der Reichenhaller Burgenweg, führen durch den Altstadtbereich. Sie verlaufen durch Teile der Oberen Stadt (Sebastianigasse), entlang der Salinenstraße, sowie entlang der Poststraße und Ludwigstraße/ Salzburger Straße. Entlang der Saalach verläuft der Voralpine Jakobsweg.

Über Luitpoldbrücke und Kretabrücke bzw. Reichenbachstraße führen einige dieser Rad- und Wanderwege aus der Innenstadt zur Saalach und in den Landschaftsraum. An den zu passierenden Verkehrsknoten besteht noch nicht ausreichend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Planungsrechtliche Situation



Planungsrechtliche Situation, Stand August 2024 | i.O. M 1:1.000

Bebauungspläne

In den rot umrandeten Bereichen liegen qualifizierte Bebauungspläne. Die drei nördlichen Bebauungspläne innerhalb des VU-Umgriffs sind der Gemarkung St. Zeno zugeordnet; alle weiteren Bebauungspläne der Gemarkung Bad Reichenhall.

Im Großteil des VU-Gebietes befinden sich somit gegenwärtig keine gültigen Bebauungspläne. Für künftige Bauvorhaben ist von Seiten der Stadt zu klären, welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung für die zukünftige Entwicklung der Stadt maßgeblich ist. Insbesondere bei großflächigen Bauvorhaben im zentralen Bereich kann die Stadt durch die Instrumente der Bauleitplanung bei der Entwicklung, wenn notwendig, mitwirken. Die VU für die Innenstadt soll hierbei eine Grundlage zur Entscheidungsfindung schaffen.

Satzungen

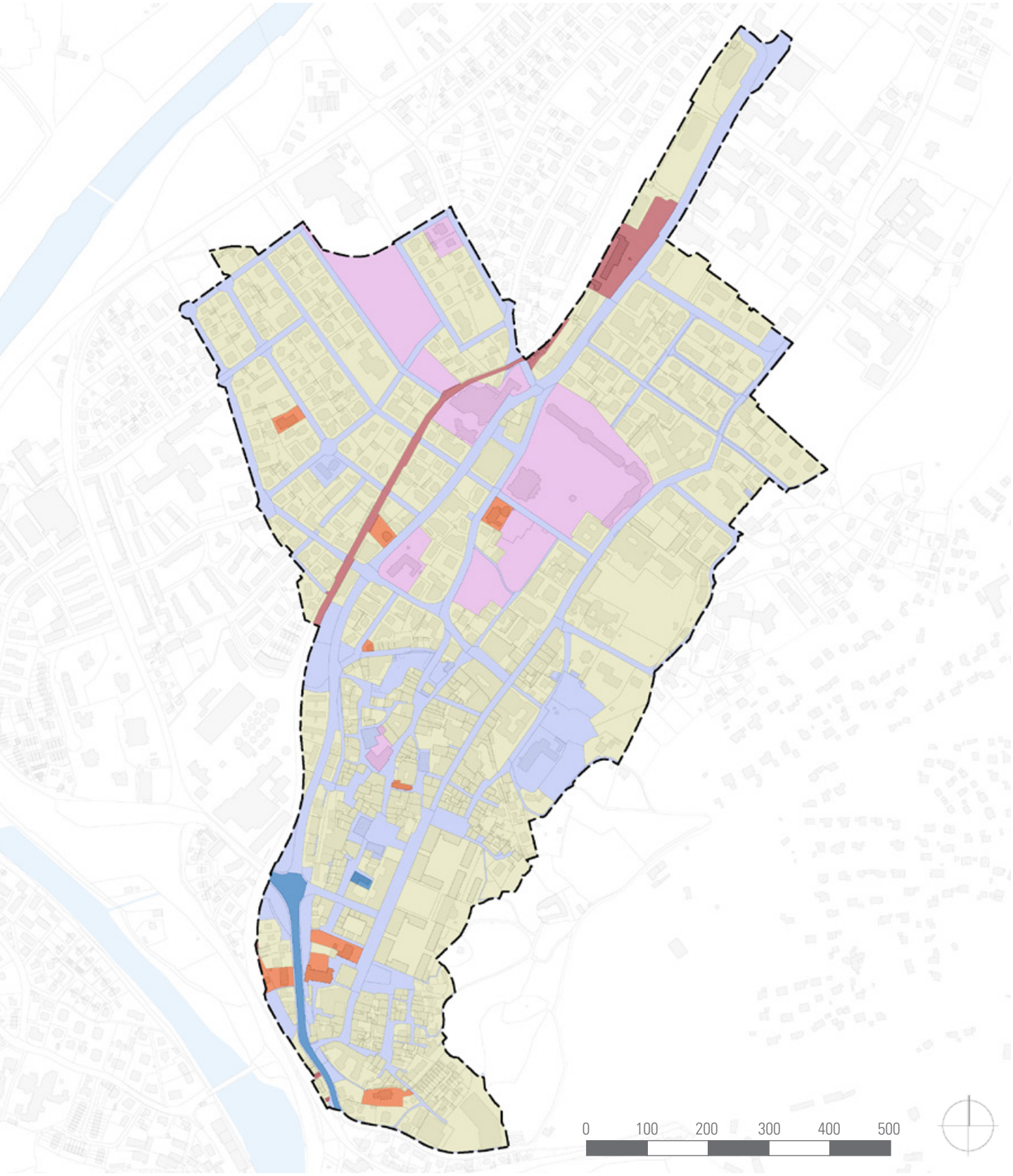
Der Geltungsbereich der Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion tangiert das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der Kurstadt.

Die Örtliche Bauvorschrift unterscheidet vier verschiedene Zonen; drei davon tangieren das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Zone 1 deckt den Umgriff der mittelalterlichen Stadt ab. Zone 2 umfasst die nördlich und westlich daran angrenzende Bebauung der Kurstadt; wobei der Umgriff keineswegs deckungsgleich ist mit dem Geltungsbereich der Satzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion. Zone 3 erstreckt sich über die angrenzenden Randbereiche, die zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt werden. Zone 4 bildet den Bereich außerhalb der Zonen 1 - 3. Hierfür wird ein Ortsbild voralpiner Prägung mit landschaftsgebundenen Bauten angestrebt.

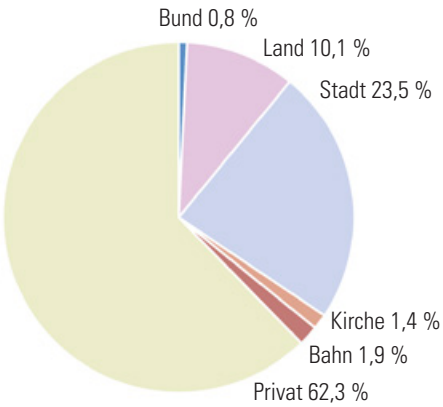
Es fällt auf, dass die Satzungsumgriffe sehr unterschiedlich sind und zu unterschiedlichen Anteilen in das VU-Gebiet hineinragen. Ein künftiges Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, die Satzungsumgriffe zu vereinheitlichen zugunsten eines vereinfachten Planungsrechts.

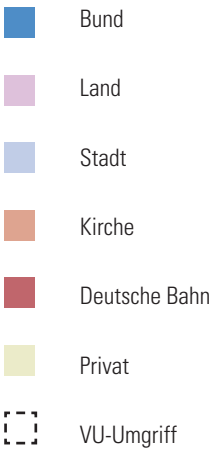
- Geltungsbereiche Bebauungspläne
- Geltungsbereich der Satzung über Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
- Geltungsbereich Bauvorschrift - Zone 1
- Geltungsbereich Bauvorschrift - Zone 2
- Geltungsbereich Bauvorschrift - Zone 3
- Umgebende Siedlungsflächen
- VU-Umgriff

Eigentumsstruktur



Eigentumsstruktur | i.O. M 1:1.000





Die Eigentumsstruktur besitzt eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Stadt.

Bund

Die Bundesstraße, die das VU-Gebiet im Süden im Bereich der Anton-Winkler-Straße durchläuft, befindet sich im Eigentum des Bundes; darüber hinaus auch das Grundstück an der Poststraße 2 und 4.

Land

Im Eigentum des Freistaates Bayern befinden sich im Wesentlichen die großen Parkflächen. Hierzu gehören Kurgarten, Ortenaupark und Rupertuspark (sowie im weiteren Verlauf auch die Rupertus-Therme). Auch das Areal der Spielbank an der Wittelsbacherstraße, sowie das Gebäude in der Poststraße 19, das die Polizeiinspektion Bad Reichenhall beherbergt, sind Eigentum des Freistaats Bayern. Insgesamt befinden sich 10,1 % der Flächen im VU-Gebiet im Eigentum des Freistaats Bayern.

Stadt

Insgesamt befindet sich knapp ein Viertel der Fläche des VU-Gebietes in städtischem Eigentum. Hierzu zählen die meisten Verkehrs- und Platzflächen und somit ein Großteil des öffentlichen Raumes, daneben u.a. auch das Gelände der Grundschule in der Heilingbrunnerstraße, das Neue und Alte Rathaus, die VHS am Aegidiplatz oder auch die öffentlichen Parkplatzfkächen z.B. an der Innsbrucker Straße, Heilingbrunnerstraße und Forstamtstraße.

Kirche

Neben zahlreichen Kirchen, wie beispielsweise der Kirche St. Aegidius in der Poststraße oder der Neuapostolischen Kirche im Bereich der westlichen Kurstadt befinden sich auch weitere Gebäude in kirchlichen Eigentum, u.a. das Kath. Pfarramt St. Nikolaus sowie der Kindergarten St. Nikolaus in der Peter-und-Paul-Gasse.

Deutsche Bahn (Privat)

Die Deutsche Bahn ist im Besitz der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse sowie der Bereiche um den Bahnhof, den Busbahnhof und den Bahnhalt Kirchberg.

Privat

Den größten Anteil nehmen private Flächen ein - insgesamt 62,3 %. Die Zusammenarbeit der Stadt mit den privaten Eigentümern bestimmt somit maßgeblich den Erfolg der künftigen Entwicklung dieser Schlüsselimmobilien bzw. -flächen. Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Einbindung der Eigentümerschaft zu empfehlen, um gemeinsam mit diesen sinnvolle Schritte für den künftigen Umgang mit den Flächen zu planen.

Einzelhandelsbestand



Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Bad Reichenhall (Auswahl), CIMA Beratung + Management GmbH 2023

Einzelhandelsbestand

Die größte Bedeutung in der Einzelhandelslandschaft Bad Reichenhalls nimmt das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (nachfolgend als VU-Gebiet bezeichnet) mit der im zentralen Bereich gelegenen Innenstadt ein. Im VU-Gebiet beläuft sich der Einzelhandelsbestand auf 162 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 29.385 m² (vgl. Tabelle 2). Im Hinblick auf den Gesamtbestand sind hier rd. 84 % der Einzelhandelsbetriebe sowie nahezu 74 % der stadtweiten Verkaufsfläche verortet.

Als wesentliches Leitsortiment kann sowohl mit Blick auf die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche der Bekleidungsbereich identifiziert werden. Juhasz, Dollinger, Gössl Trachten, Landhaus Trachten sowie die Fachmärkte C&A und Takko sind nur einige der strukturprägenden Anbieter aus diesem Bereich.

Der Bekleidungsbereich ist typischerweise als wichtige innerstädtische Leitbranche einzuordnen. Insofern ist das starke und umfangreiche Angebot, welches sich aus einem ansprechenden Mix inhabergeführter und filialisierter Anbieter zusammensetzt, als wichtiger Pluspunkt für Bad Reichenhall festzuhalten.

Weitere wichtige und gut besetzte Branchen sind u.a. der Lebensmittelbereich und der Bereich Gesundheit und Körperpflege. Beide Angebotsbereiche sind von großer Bedeutung für die Innenstadt und weisen aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion üblicherweise hohe Kundenfrequenzen auf, wovon auch andere Anbieter profitieren können.

Die Bereiche Baumarktartikel/Gartenbedarf/Zooartikel (u.a. Boesner, Murschhauser, Fressnapf) sowie Einrichtungsbedarf (u.a. Betten Zauner, Menzel's Wohndesign, Matratzen Concord) stellen ebenfalls bedeutsame, gut besetzte Angebotsbereiche im VU-Gebiet dar.

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)*	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	31	6.250
Gesundheit und Körperpflege	9	2.465
Schnittblumen, Zeitschriften	4	215
Periodischer Bedarf insgesamt	**44**	**8.930**
Bekleidung, Wäsche	37	10.605
Schuhe, Lederwaren	7	1.245
Bücher, Schreibwaren	5	1.185
Spielwaren, Hobbybedarf	3	475
Sportartikel, Fahrräder	7	765
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10	695
Uhren, Schmuck	8	340
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	11	925
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	775
Einrichtungsbedarf	14	1.400
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	6	2.045
Aperiodischer Bedarf insgesamt	**118**	**20.455**
Einzelhandel insgesamt	**162**	**29.385**

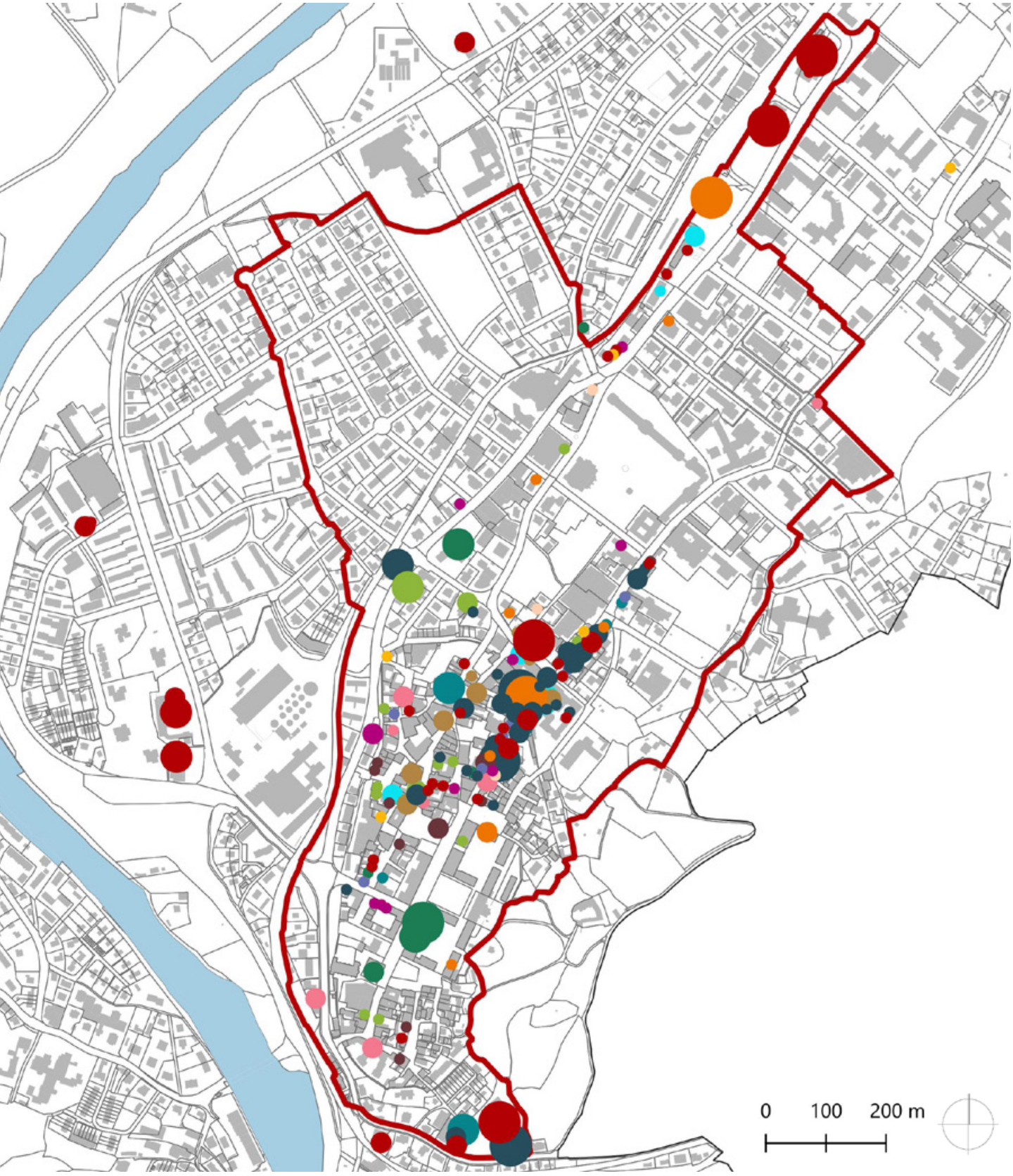
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand inm VU-Gebiet
*Aufteilung der Teilsortimente bei Mehrbranchenbetrieben; Rundungsdifferenzen möglich, CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Stand 02/2023

Insgesamt ist der Branchenmix im VU-Gebiet und der Innenstadt als ansprechend einzuordnen. Sämtliche für die Innenstadt bedeutsame Sortimente und Warengruppen werden auf angemessenen Flächenanteilen im Haupt- und Nebensortiment angeboten. Der Geschäftsbesatz bietet außerdem eine für die Kundschaft attraktive Mischung aus großen und kleinen Einzelhandelsbetrieben.

Hervorzuheben ist die bedeutsame Rolle der zahlreichen, häufig alteingesessenen inhabergeführten Betriebe in der Innenstadt (z.B. Lieblingsstück, Menzel's Wohndesign etc.), die das Angebot in Bad Reichenhall ortstypischer und individueller als in vielen anderen Städten machen. In Verbindung mit dem aktiv auftretenden Stadtmarketing und dessen Initiativen (u.a. Online-Schaufenster, digitaler Einkaufsgutschein) sowie dem Reichenhaller Unternehmerforum RUFO, in dem zahlreiche Einzelhändler organsiert sind, schafft es Bad Reichenhall, sich als attraktive Einkaufsstadt zu positionieren. Um sich noch stärker von wichtigen Wettbewerbsstandorten (insbesondere Salzburg) abzugrenzen, sollte künftig verstärkt auch die überregionale Vermarktung Bad Reichenhalls als attraktiver Einkaufs- und Tourismusstandort forciert werden.

Wenngleich es sich in der Innenstadt grundsätzlich um einen attraktiven und in weiten Teilen gut abgestimmten Angebotsbesatz handelt, werden in qualitativer Hinsicht (z.B. Warenpräsentation, digitale Sichtbarkeit, teils eingeschränkte Öffnungszeiten) z.T. doch deutliche Handlungsbedarfe erkennbar, auf die in diesem Kapitel noch ausführlich eingegangen wird. Zudem ist die Bad Reichenhaller Innenstadt stellenweise (z.B. Poststraße/Aegidiplatz, Tiroler Straße) durch ein kritisches Niveau an leerstehenden Ladenlokalen geprägt, was sich negativ auf die umgebenden Nutzungen auswirkt und daher ebenfalls als eines der wesentlichen

Einzelhandelsbestand



Karte 3: Einzelhandelsbestand im VU-Gebiet I o.M.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Kartengrundlage Stadt Bad Reichenhall, Stand 02/2023



Handlungsfelder benannt werden muss (vgl. Kap. zur Leerstandssituation). Auch wurden im Rahmen der Bestandserfassung vereinzelt Sortiments- und Betriebstypenlücken im Einzelhandel identifiziert, die Entwicklungspotenziale offenlassen (u.a. Haushaltswarenfachgeschäft, Parfümerie, zeitgemäßer Blumenladen, innovative Konzepte wie Pop-Up-Stores, Concept-Stores).

In einer Detailbetrachtung des Einzelhandelsbesatzes wird außerdem deutlich, dass die vorhandenen Betriebe hinsichtlich ihrer Zielgruppenansprache zum überwiegenden Teil auf Erwachsene und ältere Kundinnen und Kunden ausgerichtet sind. Dieser Umstand zeigt sich vor allem in den angebotenen Waren, teilweise aber auch im Ladendesign. Angebote, die speziell auf ein junges Zielpublikum (z.B. Familien, Kinder, Jugendliche) ausgerichtet sind, finden sich dagegen selten. Bestätigt wurde dies auch durch diverse Beiträge im Rahmen der Online-Bürgerbeteiligung des ISEKs. Eine Ansiedlung von modernen Anbietern und Konzepten entsprechender Sortimente sollte daher angestrebt werden. Angesichts der allgemeinen herausfordernden Entwicklungen im Einzelhandel und den spezifischen Marktbedingungen in Bad Reichenhall gilt es dies mit zielgerichteten Maßnahmen und viel Engagement anzugehen. Im Maßnahmenprogramm des ISEKs werden zahlreiche interdisziplinäre Projektvorschläge definiert, die die Einkaufsstadt Bad Reichenhall für die Ansiedlung weiterer Unternehmen noch attraktiver machen können (u.a. finanzielle Anreize, Unterstützung für Existenzgründer durch Beratungsdienste) (vgl. Maßnahmenkapitel).

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestands im VU-Gebiet und der Innenstadt ist in der nebenstehenden Karte 3 abgebildet. Dort wird ersichtlich, dass sich die Einzelhandelsbetriebe in erster Linie entlang der Ludwigstraße sowie nachgeordnet entlang der Poststraße konzentrieren. Diese Straßen stellen die innerstädtischen Hauptlagen des Einzelhandels dar, die durch Cafés und Gaststätten ergänzt werden. In den angrenzenden Straßenzügen (u.a. Salinenstraße, Kammerbotenstraße, Salzburger Straße) ist der Einzelhandel bereits erkennbar weniger dicht vertreten. Hervorzuheben ist, dass einige Innenstadtrandlagen aus Einzelhandelssicht mittlerweile nur noch eine deutlich nachgeordnete Rolle spielen und nicht mehr als klassische Handelslagen gewertet werden können. Angesichts des erwartbar voranschreitenden Strukturwandels gilt es künftig, den Einzelhandel verstärkt auf die innerstädtischen Hauptlagen zu konzentrieren, um dort einen dichten und attraktiven Besatz zu sichern und weiterzuentwickeln. Dage-

Einzelhandelsbestand

gen werden Innenstadtrandlagen wie der Florianiplatz in Zukunft noch stärker durch Nutzungen wie Dienstleistungen oder auch Wohnen geprägt sein (vgl. dazu auch nachfolgende Kap. zur Nutzungsmischung und Leerstandssituation).

Auftritt der Einzelhandelsbetriebe

Zusätzlich zur rein quantitativen Bestandserhebung wurde im VU-Gebiet auch eine qualitative Bewertung des Angebotsniveaus und der Warenpräsentation der Einzelhandelsnutzungen vorgenommen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt die Barrierefreiheit von Geschäftslokalen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere in historischen Altstädten ist jedoch ein barrierefreier Zugang häufig nicht gegeben. Gleichzeitig stellen neben der Kundschaft auch etwaige Mieter bzw. Mieterinnen erhöhte Anforderungen an die Erschließung der Verkaufsflächen. Im VU-Gebiet verfügen knapp zwei Drittel der betrachteten Einzelhandelsgeschäfte über einen barrierefreien Zugang. 56 Geschäftseinheiten (ca. 35 %) sind dagegen als nicht barrierefrei einzustufen. Der Zugang zu diesen Betrieben gestaltet sich somit nicht für alle Kundinnen und Kunden als vollkommen unproblematisch, wodurch das Einkaufserlebnis für die Betroffenen (v.a. Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung, Ältere, Familien mit Kinderwägen) beeinträchtigt werden kann.

Mit dem Preisgefüge wird im Wesentlichen das Angebotsniveau des örtlichen Einzelhandels beschrieben. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob u.a. mit Marken und einem ergänzenden Serviceversprechen die Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger „Discountorientierung" nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ziel sollte prinzipiell sein, ein möglichst breites Preisgefüge in einer Innenstadt vorzuhalten, um so ein möglichst großes Kundenspektrum bedienen zu können.

Wie für gewöhnlich überwiegen auch in Bad Reichenhall die Geschäfte mit einem mittleren/ durchschnittlichen Preisniveau, was sich durch deren breite Zielgruppenansprache positiv auf das erreichbare Einzugsgebiet und damit die Kundenfrequenz auswirkt. In diese Kategorie fallen sowohl eine Vielzahl inhabergeführter Geschäfte als auch filialisierte Anbieter wie beispielsweise Sara Boni oder Drogerie Müller. Positiv hervorzuheben ist der relevante Besatz im hochpreisigen Segment, der insbesondere im Hinblick auf den Bekleidungsbereich für eine erhöhte Attraktivität des Handelsstandorts spricht. Anbieter wie u.a. Hergesell Moden, Gössl, Elysee Moden oder Uomo Damen Herren Mode bedienen ein anspruchsvolleres Zielpublikum. Zur breiten Kundenansprache trägt im Besonderen das Modehaus Juhasz in der Ludwigstraße bei, da hier auf großer Fläche Waren sowohl aus dem mittleren als auch gehobenen Preissegment angeboten werden.

Discount-/preisorientierte Formate wie kik, NKD oder Deichmann sind lediglich nachgeordnet vorhanden. Trotz der leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer in Bad Reichenhall* ist damit keine verstärkte Discountorientierung zu erkennen, die auf strukturelle Trading-Down-Prozesse hindeuten würde.

Die Warenpräsentation und Laden- bzw. Schaufenstergestaltung kennzeichnen konkret den Marktauftritt der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Beide Faktoren geben die „Visitenkarte" des jeweiligen Unternehmens ab. Der Großteil der im VU-Gebiet ansässigen Betriebe (92) wurde hinsichtlich des Gesamtauftritts als durchschnittlich bzw. mittelmäßig eingestuft. Diese Gruppe ist durch eine standardmäßige Warenpräsentation gekennzeichnet und weist in der Außendarstellung teilweise Verbesserungspotenzial auf. Bei weiteren 28 Betrieben wurden erhebliche Mängel in der Warenpräsentation konstatiert.

Dabei handelt es sich um Betriebe mit ungepflegter Außendarstellung, überwiegend unattraktiver Warenpräsentation und z.T. antiquierter Ladenmöblierung. Insgesamt 42 Betriebe verfügen dagegen über eine aufwendige Laden- und Schaufenstergestaltung und einen überdurchschnittlich attraktiven Marktauftritt, wodurch sie wesentlich zur positiven Präsentation des Einzelhandelsstandorts Bad Reichenhall beitragen. Auch der Servicegedanke (kreative Aktionen, Motivation) ist bei vielen dieser Anbieter als hoch einzustufen.

Weiterhin wurde im Zuge der Einzelhandelsanalyse festgestellt, dass einige Unternehmen online nicht oder nur eingeschränkt sichtbar sind. Ein wichtiger Ansatz zur Stärkung der Onlinepräsenz bildet das vom Stadtmarketing ins Leben gerufene „Online-Schaufenster", das Betrieben die Möglichkeit gibt, auf der Website des Stadtmarketings auf sich aufmerksam zu machen. Um die digitale Sichtbarkeit der innerstädtischen Betriebe weiter zu verbessern, erscheint eine detaillierte Analyse des Status quo und die Klärung der wesentlichen Handlungsbedarfe sinnvoll. Auf dieser Basis lassen sich sodann zielgerichtete Maßnahmen umsetzen.

Wie vielerorts stellen auch in Bad Reichenhall die z.T. eingeschränkten Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe ein Problemfeld dar, das sich negativ auf das Einkaufserlebnis auswirken kann. Zudem stehen nicht wenige Einzelhändler vor der Herausforderung, eine geeignete Nachfolge für die Weiterführung ihres Betriebs zu finden.

Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass sich der Einzelhandelsbesatz im VU-Gebiet sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht überwiegend attraktiv gestaltet. Gleichzeitig konnten in diversen Themenfelder aber eindeutige Handlungsbedarfe identifiziert werden, die es künftig durch geeignete Maßnahmen anzugehen gilt (vgl. Maßnahmenkapitel).

*96,2 (2022). Bundesdeutscher Durchschnitt entspricht Index=100;
Quelle: MB Research 2022

Nutzungsmischung



Karte 4: Nutzungsübersicht I o.M.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Kartengrundlage: Stadt Bad Reichenhall, Stand 02/2023

Nutzung

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Hotel
- Dienstleistung
- Bildung
- Freizeit und Kultur
- Gesundheit und Soziales
- Sonstiges Gewerbe
- öffentliche Einrichtung
- VU-Gebiet

Nutzungsart	Anzahl
Einzelhandel	162
Dienstleistung	103
Gastronomie	55
Gesundheit, Soziales	39
Freizeit und Kultur	21
Hotel	9
öffentliche Einrichtungen	12
Bildung	9
sonstiges Gewerbe	4
Leerstände	47
Nutzungen insgesamt (exkl. Leerstände)	**414**

Tabelle 3: Nutzungsmix im VU-Gebiet von Bad Reichenhall
CIMA Beratung + Management GmbH 2023, Stand 02/2023

Nutzungsmischung

Nach wie vor übernimmt der Einzelhandel mit seinem vielfältigen Angebot die wesentliche Leitfunktion in der Innenstadt von Bad Reichenhall. Die Deutschlandstudie Innenstadt 2022 zeigt aber, dass die Einkaufsmöglichkeiten als Hauptbesuchsgrund anteilig zurückgehen. Insbesondere bei unter 30-Jährigen lässt sich dieser Trend beobachten. Die einseitige Ausrichtung auf den Handel scheint also kein probates Mittel mehr zu sein, um Besucherinnen und Besucher in die Innenstadt zu locken.

Eine zukunftsorientierte Entwicklung der Innenstadt muss daher, vor allem vor dem Hintergrund des voranschreitenden Strukturwandels, künftig noch mehr in Richtung einer stärkeren Nutzungsmischung ausgerichtet sein, um zusätzliche Besuchsanlässe zu kreieren. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohner- und Besucherschaft benötigen Innenstädte künftig einen attraktiven Mix aus Einkaufen, Kultur, Freizeit, Entspannung und auch Wohnen. Die Zentren müssen von Standorten des Versorgungseinkaufs zu Erlebnisräumen entwickelt werden, um die Menschen als Orte des Verweilens anzusprechen und sie künftig noch, oder wieder stärker, in diese Lagen zu locken.

Im Rahmen einer Nutzungskartierung wurden die ergänzenden Nutzungen zusätzlich erfasst und in Kategorien untergliedert (vgl. Tabelle 3, Karte 4). Dabei beschränkt sich die Erhebung der ergänzenden Nutzungen (also aller publikumswirksamen Nutzungen exkl. Einzelhandel) auf den zentral gelegenen Bereich des VU-Gebiets, da dieser für die Analyse und Beurteilung der innerstädtischen Nutzungsmischung von größter Relevanz ist. Außerhalb dieses

Nutzungsmischung

Bereichs sind vereinzelt weitere publikumswirksame Nutzungen verortet. In den Ausführungen zur Nutzungsmischung werden diese aber nicht näher beleuchtet.

Insgesamt zeichnet sich der zentrale Bereich des VU-Gebiets mit den o.g. Nutzungen durch einen umfangreichen und in weiten Teilen attraktiven Angebotsmix aus, der sich im Detail wie folgt darstellt:

» Neben dem Einzelhandel sind in den Erdgeschosslagen die Dienstleistungen am stärksten vertreten. Diese Gruppe umfasst neben diversen Büronutzungen (u.a. Versicherung, Steuerkanzlei, Rechtsanwalt) auch Nutzungen wie Friseure, Banken und Kosmetiksalons, die durch ihre frequenzerzeugende Wirkung eine wichtige Rolle im Innenstadtgefüge einnehmen.

» Das Gastronomiesegment ist mit insgesamt 55 Restaurants, Cafés, Bars und Kneipen ebenfalls vielfältig besetzt. Hervorzuheben sind hierbei die z.T. alteingesessenen Cafés wie u.a. Reber und Café Klatsch sowie diverse klassische bayerische Restaurants (z.B. Brauereigasthof Bürgerbräu, Schwabenbräu), die im Besonderen zur Attraktivität des gastronomischen Angebots beitragen. Ähnlich wie im Einzelhandel sind aber auch in der Gastronomie moderne, erlebnisorientierte oder speziell auf junge Zielgruppen ausgerichtete Konzepte (z.B. vegan, Fusion) wenig vertreten. Zudem stellen die z.T. begrenzten Öffnungszeiten (insbesondere abends) und Möglichkeiten zum digitalen Bezahlen Schwachstellen in diesem Segment dar.

» Aus dem Bereich Gesundheit/Soziales sind insgesamt 39 Anbieter in Erdgeschosslagen ansässig. Hierzu zählen v.a. die zahlreichen Facharztpraxen sowie Physiotherapeuten. Vor allem spezialisierte medizinische Angebote erschließen regelmäßig ein deutlich über das Stadtgebiet hinausgehendes Einzugsgebiet, wovon die umgebenden Nutzungen wiederum profitieren können.

» Das Freizeit und Kulturangebot besteht aus insgesamt 21 Einrichtungen (z.B. Alte Saline, Königlicher Kurpark, VHS), die insbesondere für Urlauberinnen und Urlauber sowie Tagesgäste wichtige Ergänzungen für einen abwechslungsreichen Aufenthalt in der Stadt darstellen. Zwar sind auch Freizeitangebote für Jugendliche vorhanden, z.B. das Haus der Jugend, in Summe ist aber ein Mangel in diesem Bereich festzustellen.

» Nicht zuletzt nimmt auch das Hotelangebot mit insgesamt 9 Betrieben eine wichtige Rolle im zentralen Bereich des VU-Gebiets ein (u.a. Ibis Styles in der Ludwigstraße). Ergänzt werden die Hotels durch diverse weitere Beherbergungsangebote, die hier aber nicht näher behandelt werden. Außerhalb des zentralen VU-Gebiets sind weitere Übernachtungsmöglichkeiten vorzufinden. Grundsätzlich lässt sich daran die Bedeutung Bad Reichenhalls als Tourismusdestination ablesen. Touristen und Gäste stellen für die Bad Reichenhaller Innenstadt eine wesentliche Kundengruppe dar.

» Weiterhin finden sich insgesamt 22 Nutzungen, die den Bereichen öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus, Polizei), Bildung (z.B. Schulen) und sonstigem Gewerbe zuzuordnen sind.

Im Hinblick auf die räumliche Verortung finden sich die den Einzelhandel ergänzenden Komplementäranbieter sowohl entlang der wichtigen Einzelhandelslagen als auch angrenzend daran.

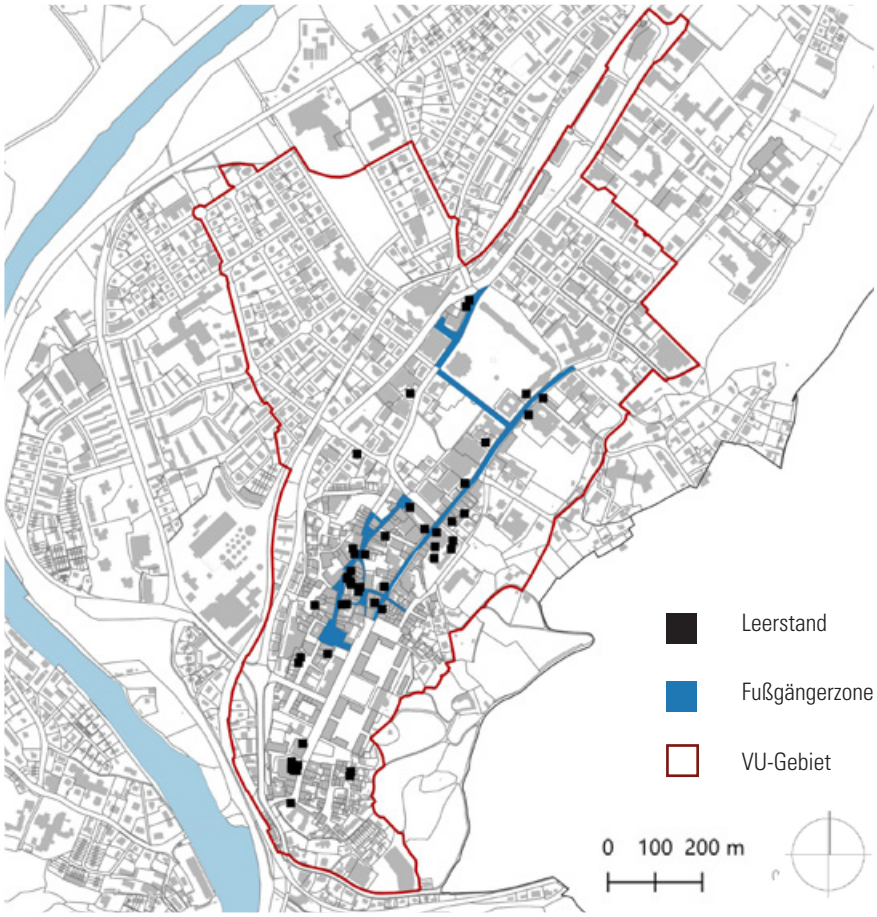
So sind u.a. im Bereich der Bahnhofstraße und der Tiroler Straße zahlreiche Anbieter ansässig. Sie verbreitern den Angebotsbesatz nicht nur hinsichtlich der angebotenen Nutzungen, sondern auch räumlich. Zusammen betrachtet

ergibt sich ein abwechslungsreicher Nutzungsmix, der den Besatz im VU-Gebiet und der Innenstadt auch in räumlicher Hinsicht erkennbar erweitert. Wie die Analyse der Einzelhandelsstrukturen (vgl. vorangegangenes Kap. zum Einzelhandelsbestand) bereits verdeutlicht hat, stellen bestimmte Lagen wie die Tiroler Straße oder der Florianiplatz aufgrund des voranschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel mittlerweile keine klassischen Handelslagen mehr dar. Im Sinne der Nutzungsvielfalt gilt es solche Innenstadtrandlagen verstärkt mit den zuvor beschriebenen Nutzungsalternativen (z.B. Dienstleistungen oder in einigen Bereichen auch Wohnen) zukunftsfähig weiterzuentwickeln und zu stabilisieren.

Neben den stationären Angebotsstrukturen finden in Bad Reichenhall regelmäßig Veranstaltungen unterschiedlicher Größe statt (z.B. Wochenmarkt, Stadtfest, Christkindlmarkt, Streetfood-Festival, City & Trail, Open Air Konzerte, Neujahrsparty, Kindertag). Diese dienen als wichtige zusätzliche Besuchsmagneten für den Innenstadtbereich. Nicht zu vergessen ist auch die hohe touristische Bedeutung der innerstädtischen Veranstaltungen. Durch die Lage Bad Reichenhalls in einer sehr beliebten Urlaubsregion können dadurch zusätzliche Besucherinnen und Besucher generiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die zügige Erholung der innerstädtischen Passantenfrequenz* nach Corona auch auf die Anziehungskraft der Vielzahl an Veranstaltungen zurückzuführen ist. Angesichts der oben beschrieben Angebotslücken im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit für junge Zielgruppen, werden u.a. durch die Bad Reichenhall Tourismus und Stadtmarketing GmbH bereits vermehrt Events und Veranstaltungen organisiert, die speziell auf ein junges Publikum ausgerichtet sind. Dies kann als erster wichtiger Schritt aufgefasst werden, um Bad Reichenhall und speziell die Innenstadt auch für diese Zielgruppe interessanter zu machen.

*Die Daten der Frequenzmessung wurden von der Bad Reichenhall Tourismus & Stadtmarketing GmbH zur Verfügung gestellt.

Leerstandssituation



Karte 5: Leerstandsübersicht zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar 2023 I o.M.
CIMA Beratung + Management GmbH 2023,
Kartengrundlage: Stadt Bad Reichenhall, Stand 02/2023

Leerstandssituation

Analog zur Nutzungskartierung beschränkt sich die Erhebung der Leerstände auf den zentralen Bereich des VU-Gebiets, um besonders die Innenstadt in den Fokus zu nehmen. Hier standen zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar 2023 in Erdgeschosslage insgesamt 47 Ladenlokale leer.

Eine gewisse Anzahl an Leerständen kann für die Innenstadt als „gesund" und unproblematisch bewertet werden. Durch sie können Flächennachfragen für Neuansiedlungen oder innovative Konzepte oftmals gut und schnell bedient werden. In Bad Reichenhall geht die Anzahl der Leerstände aber über ein gesundes Maß hinaus und muss entsprechend als vorrangiges Problemfeld benannt werden. Zu berücksichtigen ist, dass Bad Reichenhall bereits seit mehreren Jahren mit dieser Problematik konfrontiert ist. So wurden die innerstädtischen Leerstände bereits im Rahmen der vorangegangen Untersuchung der cima im Jahr 2021 sowie bei bereits weiter zurückliegenden Untersuchungen als eines der wesentlichen Problemfelder identifiziert. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Leerstände in bestimmten Lagen (z.B. Diana-Passage, Predigtstuhl-Passage, Poststraße/Aegidiplatz) konzentrieren, sodass von diesen Bereichen eine negative Ausstrahlung auf das umgebende Stadtbild ausgeht. Dies stellt v.a. die Bad Reichenhaller Fußgängerzone vor Herausforderungen, da ihre Anziehungskraft im Besonderen von der Vielfalt und Attraktivität der ansässigen Geschäfte abhängt.

Was den baulichen Zustand der Immobilien betrifft, ist grundsätzlich positiv anzumerken, dass über 60 % der leerstehenden Ladenlokale barrierefrei erschlossen sind und sich der Gebäudezustand bei etwa drei Vierteln augenscheinlich als weitgehend in Ordnung darstellt. Damit sind bei den meisten der leerstehenden Ladenlokale zumindest wichtige Grundvoraussetzungen für eine Nachvermietung gegeben. Lagebedingt ist bei einigen Leerstandsflächen im zentralen Innenstadtbereich eine grundsätzlich hohe Wiederbelegungsperspektive, auch im

Einzelhandelsbereich, zu konstatieren. Zur Ansprache ansiedlungswilliger Gewerbetreibender ist im Vorfeld die Erfassung weiterer Kriterien vonnöten, wie beispielsweise die Beurteilung der Lagegunst, der Möglichkeit der Flächenzusammenlegung oder der Denkmalschutzauflagen. Nur durch die frühzeitige Erfassung mittels eines einheitlichen, am besten digitalen Leerstandkatasters kann zuverlässig beurteilt werden, wo welcher Handlungsbedarf besteht und somit eine schnelle Nachnutzung bzw. Wiedernutzung von Leerständen erfolgreich gelingen. Im Gegensatz zu den zentralen Innenstadtlagen wird sich eine Nachbelegung durch Einzelhandel in Innenstadtrandlagen wie der Tiroler Straße als schwer erweisen und wird an dieser Stelle nicht empfohlen – insbesondere für Unternehmen die frequenzabhängig sind.

Ziel sollte vielmehr sein, den Einzelhandel vor allem in der Ludwigstraße und der Poststraße sowie den direkt angrenzenden Bereichen zu konzentrieren, um dort eine hochfrequentierte Lage mit möglichst dichtem Angebotsbesatz zu schaffen. Dagegen gilt es Nebenlagen im Sinne der Nutzungsvielfalt beispielsweise durch Dienstleistungen oder auch Wohnen zukunftsfähig weiterzuentwickeln und zu stabilisieren (vgl. vorangegangenes Kap. zur Nutzungsmischung).
Wie vielerorts stellen in Bad Reichenhall die Vermietungskonditionen, die von Eigentümerseite vorgegeben werden, eine der größten Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Abbau von Leerständen dar. Durch i.d.R. langfristige und häufig kostspielige Mietverträge sind viele potenzielle Nutzungen nicht umsetzbar und Neugründungen oder -eröffnungen werden erschwert. Folglich konnten auch sinnvolle Initiativen und Projekte wie das Leerstandsmanagement des Stadtmarketings oder der von der cima initiierte Gründerwettbewerb ihr volles Potenzial bislang nicht ausschöpfen, da interessierte Unternehmerinnen und Unternehmer häufig keine geeigneten und finanziell tragbaren Flächen finden konnten.

Wesentliche Aufgabe wird es daher künftig sein, mit geeigneten Maßnahmen die unterschiedlichen Vorstellungen von Eigentümerschaft, Gründerinnen und Gründern und der Stadtverwaltung miteinander in Einklang zu bringen und so gemeinsam eine positive Weiterentwicklung der Innenstadt zu ermöglichen.

Als positives Beispiel kann diesbezüglich die Diana-Passage genannt werden. Die von der Ludwigstraße abgehende Passage, welche zum Zeitpunkt der Erhebung durch diverse Leerstände und teilweise durch Sanierungsstau geprägt war, wurde im Oktober 2022 durch einen neuen Eigentümer übernommen. Ziel des Investors ist es, in enger Abstimmung mit der Stadt, eine belebte Passage mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Daher soll die Passage in Teilen saniert, umgestaltet und energetisch optimiert werden, um den Bereich so auch für Nachnutzungen wieder attraktiv zu machen. Zur Frequenzsteigerung und damit zur langfristigen Sicherung der dort (perspektivisch) angesiedelten Nutzungen, wird es aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll angesehen, die Passage mit einer zusätzlichen funktionalen Bedeutung aufzuladen.

Nicht zuletzt ist in diesem Themenfeld auf das ehemalige Hotel Axelmannstein hinzuweisen. Aufgrund des Sanierungsstaus an dem Gebäude und diverser Leerstände im direkten Umfeld besteht hier ein unattraktiver Teilbereich, der sich negativ auf das umgebende Stadtbild und die Nutzungen auswirkt. Angesichts der exponierten Lage des Gebäudes am nördlichen Zugang zur Innenstadt erweist sich der Handlungsbedarf zur Aufwertung bzw. Sanierung als umso drängender. Eine langfristige Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes steht derzeit noch nicht fest. Um tragfähige Lösungen zu entwickeln, empfiehlt sich die Erstellung eines Nutzungskonzepts (ggf. in Zusammenarbeit mit Stadt u. Eigentümer), in dessen Rahmen auch eine erneute touristische Nutzung des Gebäudes (z.B. Hotel) geprüft werden sollte.

Aufenthaltsqualität und Gestaltung

Aufenthaltsqualität und Gestaltung
Die Deutschlandstudie Innenstadt 2022 der cima macht deutlich, dass für Innenstadtbesucherinnen und -besucher die Aufenthaltsqualität, neben dem vorhandenen Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und auch Veranstaltungsangebot, ein entscheidender Faktor für die Attraktivität der Innenstadt ist. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität, einen gepflegten öffentlichen Raum und ausreichend öffentliches Grün lässt sich die Verweildauer von Innenstadtbesuchen maßgeblich positiv beeinflussen.



Impressionen zur Aufenthaltsqualität in der Bad Reichenhaller Innenstadt

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung, bspw. die Pflasterung, die Stadtmöblierung, die Beleuchtung oder die Gestaltung und dem Erscheinungsbild zahlreicher Immobilien ist die Bad Reichenhaller Innenstadt und insbesondere der Bereich der Fußgängerzone in weiten Teilen deutlich positiv zu bewerten. Hervorzuheben sind hierbei insbesondere der Rathausplatz, der Bereich um den Angererbrunnen und weite Teile der Ludwigstraße und der Poststraße. Dagegen erweisen sich v.a. die Schachtstraße (als Verbindung zwischen Ludwigstraße und Poststraße), die Tiroler Straße (als südlicher Eingang in die Innenstadt), die Jahngasse, der oben bereits genannte Bereich um das ehemalige Hotel Axelmannstein und der Übergang von der Salinenstraße in die Fußgängerzone als Räume mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität und entsprechend hohem städtebaulichen Aufwertungsbedarf. Im Hinblick auf die Stärkung des Einzelhandels ist es von besonderer Relevanz durch eine gestalterische Aufwertung der Schachtstraße die beiden Haupteinkaufsstraßen besser miteinander zu verknüpfen, um so zur allgemeinen Attraktivität und Frequenzsteigerung in der Innenstadt beizutragen.

Hinsichtlich der Begrünung bzw. der Erlebbarkeit von Grünräumen kann die Innenstadt Bad Reichenhalls zum einen durch den sehr gepflegten Königlichen Kurgarten punkten. Umrahmt von historischen Gebäuden und dem Alpenpanorama im Hintergrund verfügt diese Anlage mit ihrer Vielzahl an Sitzgelegenheiten und dem Springbrunnen über ein besonderes Ambiente. Auch der gegenüberliegende Ortenaupark lädt durch sein gepflegtes Erscheinungsbild, seine Grünräume und seine Besonderheiten wie dem Barfußpfad zum Verweilen und Erholen ein. Beide Anlagen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur innerstädtischen Klimawandelanpassung.

In Zusammenhang mit der klimagerechten Innenstadtgestaltung werden in Bad Reichenhall aber auch Handlungsbedarfe erkennbar. So gibt es bislang in der Fußgängerzone stellenweise zu wenig Schattenplätze und beschattete konsumfreie Sitzplätze, die den Aufenthalt in der Innenstadt auch in den immer heißer werdenden Sommermonaten angenehm machen. Wie in vielen anderen Innenstädten bereits erfolgreich eingeführt, können z.B. Wassersprühanlagen und Trinkbrunnen zur Verbesserung des Mi-

kroklimas und zur Abkühlung beitragen. (Vereinzelt sind Trinkbrunnen in der Bad Reichenhaller Innenstadt schon heute vorzufinden.)

Erreichbarkeit und Erschließung

Im Zuge der Gesamtbewertung kommt auch der generellen Erreichbarkeit und Erschließung der Innenstadt eine zentrale Rolle zu. Neben dem nach wie vor bedeutsamen Pkw weisen v.a. alternative Verkehrsmittel, wie z.B. Fahrrad und ÖPNV, einen wachsenden Stellenwert auf. Entsprechend wichtig sind Aspekte wie Wegeführung und Beschilderung.

Wie vielerorts spielt das Thema Parken in der öffentlich geführten Diskussion eine große Rolle. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass die Stadt Bad Reichenhall und der Wirtschaftsstandort Innenstadt aufgrund ihrer oberzentralen Funktion und dem ländlich geprägten Einzugsgebiet nach wie vor auf eine gute Pkw-Erreichbarkeit angewiesen sind. Um dies sicherzustellen, ist eine ausreichende Anzahl Parkplätze (sowohl für Besuchende als auch Arbeitende) im innerstädtischen sowie innenstadtnahen Bereich erforderlich. Gewährleistet werden kann dies durch die Erweiterung der Stellplatzkapazitäten an leistungsfähigen Parkstandorten entlang der Stadtdurchfahrt (Innsbrucker Straße, nördlicher Teil Anton-Winkler-Straße). Gleichzeitig sind aber auch die bestehenden Stellplätze in der Innenstadt für den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort weiterhin von Bedeutung.

Um die Besucherströme intelligent zu lenken und unnötigen Parksuchverkehr zu vermeiden, bedarf es zudem eines guten Parkleitsystems. Begleitend gilt es z.B. durch gestalterische Maßnahmen die z.T. wenig ansprechenden Zuwegungen von den Parkplätzen in die Innenstadt aufzuwerten, um die Stellplätze am Innenstadtrand attraktiver zu machen. Seit März 2022 besteht die Möglichkeit zum digitalen Bezahlen der Parkgebühren auf den meisten städtischen Parkplätzen mittels Handy-App, was grundsätzlich positiv zu bewerten ist und künftig nach Möglichkeit ausgeweitet werden sollte.

Zur Reduzierung vorhandener Verkehrsströme wird die Erreichbarkeit per Fahrrad, insbesondere aus den Stadtteilen, immer wichtiger. Stellenweise fehlende Fahrradinfrastruktur an zentralen Plätzen und Straßen wirken sich negativ auf die Erreichbarkeit der Bad Reichenhaller Innenstadt aus. Ansatzpunkte stellen u.a. mehr Fahrradstellplätze sowie zunehmend auch Servicestationen und Ladestellen für E-Bikes dar.

Die fußläufige Erschließung der Innenstadt gestaltet sich grundsätzlich gut, in erster Linie durch die Einrichtung der Fußgängerzone im zentralen Stadtkern. Angesichts der langestreckten Ausdehnung der Innenstadt muss allerdings davon ausgegangen werden, dass es nicht allen Bevölkerungsgruppen uneingeschränkt möglich ist, den gesamten Innenstadtbereich zu besuchen. Zudem sind die Zuwegungen zur Innenstadt teilweise durch eine deutlich verkehrsbezogene (z.B. Tiroler Straße) bzw. unattraktive Gestaltung (z.B. Im Angerl, Forstamtstraße) charakterisiert. Weiterhin ist im Zusammenhang mit der Erschließung nochmals kritisch auf die oben bereits genannten, aufwertungsbedürftigen Teilbereiche innerhalb der Innenstadt hinzuweisen (u.a. Schachtstraße, Jahngasse, Bereich um Hotel Axelmannstein).

Die ÖPNV-Erschließung der Innenstadt stellt sich mit einem Linienbusnetz innerhalb der Stadt in Kombination mit dem nördlich der Innenstadt gelegenen Bahnhof sowie zusätzlichen City-Buslinien grundsätzlich als gut dar. Diese Bewertung gewinnt zusätzlich an Bedeutung, da ältere, z.T. mobilitätseingeschränkte Personen eine der zentralen Besuchergruppen Bad Reichenhalls darstellen. Um die Innenstadt noch mehr von Pkw-Verkehr zu entlasten, gilt es den Ausbau des ÖPNV-Angebots weiter voranzutreiben.

Zwischenfazit (Cima)

Zwischenfazit

Die Analyse macht deutlich, dass sich Bad Reichenhall nach wie vor als attraktive Einkaufsstadt positionieren kann.

Großen Anteil daran haben die zahlreichen, häufig alteingesessenen inhabergeführten Betriebe in der Innenstadt sowie auch das aktive Engagement wichtiger Innenstadtakteure (u.a. RUFO, Stadtmarketing). Auch die überwiegend hohe Qualität der Fußgängerzone trägt zur Attraktivität Bad Reichenhalls als Einkaufsstadt bei.

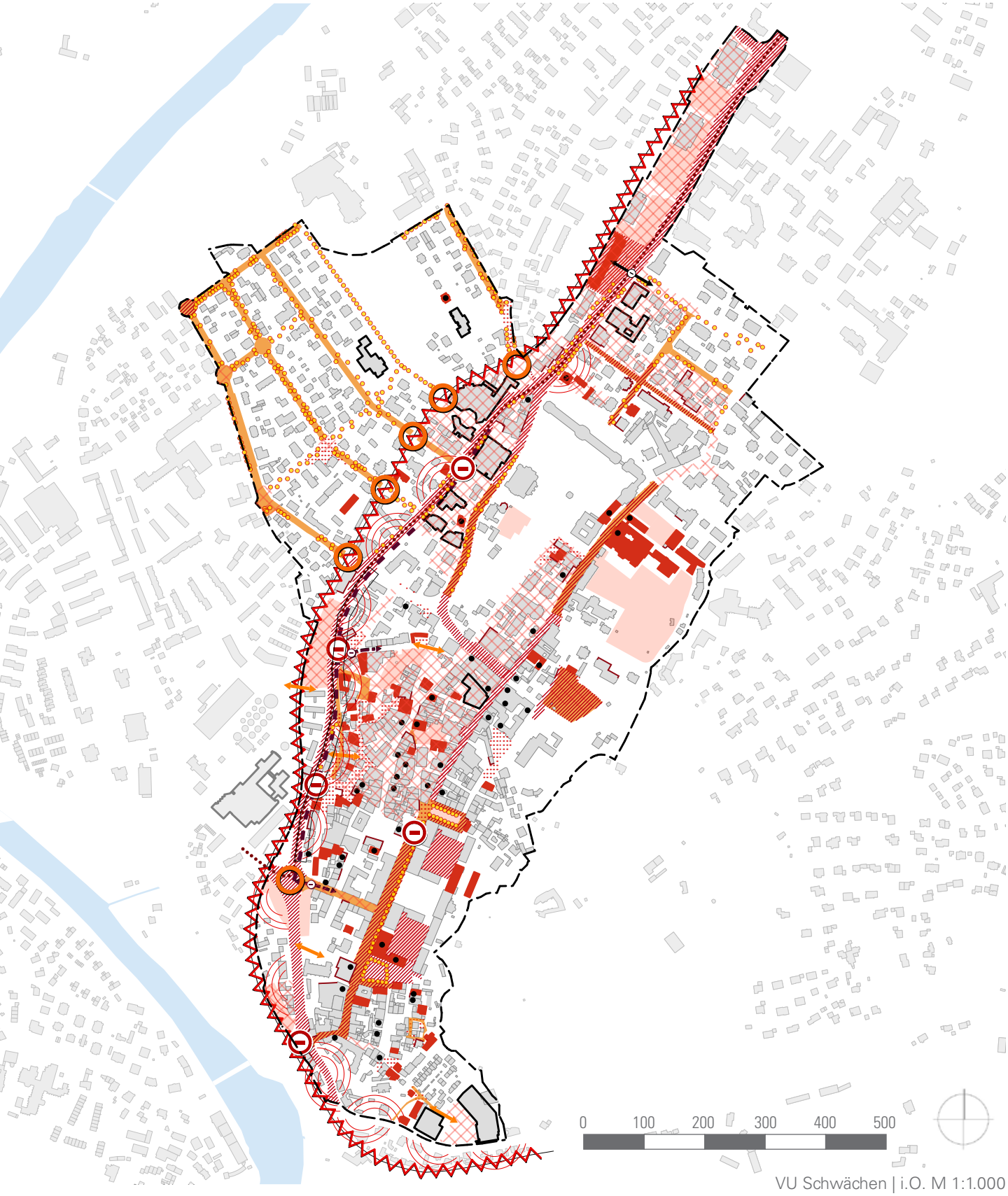
Gleichzeitig wird aber auch in Bad Reichenhall der Strukturwandel im Einzelhandel sichtbar. So sind einige Innenstadtbereiche mittlerweile durch ein kritisches Niveau an Leerständen geprägt und die Bedeutung des Einzelhandels als innerstädtische Leitfunktion folgt dem bundesweit abnehmenden Trend.

Um die Bedeutung der Innenstadt als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum mit hoher Anziehungskraft sowohl für Bewohnerschaft als auch Besucherinnen und Besucher zu bewahren, bedarf es einer aktiven Gestaltung der innerstädtischen Transformation. Konkret heißt das, die Bad Reichenhaller Innenstadt noch mehr in Richtung einer stärkeren Nutzungsmischung auszurichten, um dadurch zusätzliche Besuchsanlässe zu schaffen. Insbesondere qualitativ erlebnisorientierte sowie hochwertige gastronomische Angebote gewinnen in diesem Zusammenhang an Bedeutung.

Darüber hinaus gilt es eine hohe Aufenthaltsqualität mit ausreichend Grün und Wasser im öffentlichen Raum herzustellen, um auch in konsumfreien Zonen zum Verweilen und Ausruhen einzuladen. Die Analyse hat gezeigt, dass im Hinblick auf diese Handlungserfordernisse gute Ausgangsbedingungen vor Ort bestehen. Weiterhin wird es verstärkt darauf ankommen, eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und speziell der Fußgängerzone zu gewährleisten.

Durch die konsequente Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen dieses ISEKs ist Bad Reichenhall in der Lage, mit den bereits einsetzenden Transformationsprozessen in der Innenstadt erfolgreich umzugehen und seine Attraktivität als Einzelhandels- und Gewerbestandort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Schwächen und städtebauliche Missstände



VU Schwächen | i.O. M 1:1.000

Räumlich-gestalterische Schwächen

- Gestaltungsdefiizit Fassade
- Maßstabsbruch
- Gestaltungsdefizit öffentlicher Raum
- Räumlich diffuser Bereich
- Räumliche Barriere: Trennwirkung Bahn
- Unatttraktive Eingangssituation Innenstadt
- Wenig attraktive Altstadtzugänge
- Wenig attraktive Unterführungen Richtung Bahnhof

Funktionale Schwächen

- Leerstand bzw. Teilleerstand
- Schlechter Gebäudezustand / Erhaltungsmängel
- Baumstandorte mit Defiziten im Wurzelraum
- Hoher Versiegelungsgrad
- Untergenutzte Fläche/ Brache
- Schlechter Zustand Straße / öffentlicher Raum
- Mängel in der Barrierefreiheit bei Verbindungen
- Hohe Verkehrsbelastung/ Lärm & Nutzungskonflikte
- Sehr unsicher empfundene Streckenführung Radverkehr
- Gefahrenpunkte belastete Knotenpunkte

Die Stärken-Schwächen-Analyse fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen. Sie dient der Erfassung der Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes und der Bewertung der derzeitigen Situation.

Dabei stehen die „Begabungen des Ortes“ (Stärken/ Chancen), den städtebaulichen Missständen (Schwächen) gegenüber. Diese setzen sich aus räumlichen Problemfeldern und thematischen Problemsituationen zusammen.

Die Stärken-Schwächen-Analyse ist damit eine wichtige Grundlage für die darauf folgende Erarbeitung von Zielen und das Aufzeigen von Handlungsbedarf und Entwicklungschancen.

Die in der Analyse festgestellten Schwächen werden in räumlich-gestalterische sowie funktionale Schwächen unterschieden. Dabei überlagern sie sich an vielen Stellen und bilden somit Orte in der Stadt, an denen der Handlungsbedarf besonders ausgeprägt ist.

Schwerpunktbereiche zeigen sich vor allem entlang der Stadtachse von der Münchner Allee bis zur Innsbrucker Straße, in den historischen Quartieren in der nördlichen Altstadt sowie in den öffentlichen Räumen der Innenstadt und der westlichen Kurstadt.

Schwächen und städtebauliche Missstände

Hohe bauliche Dichte und hoher Versiegelungsgrad

Der Kernbereich der Altstadt sowie Bereiche entlang der Wittelsbacherstraße weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, was bedeutet, dass klimatische Funktionen sowie Bodenfunktionen nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Vor allem in diesen Quartieren wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt.

Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im Gebäudebestand

Sanierungsstau betrifft viele stadtbildprägende Gebäude, welche sich überwiegend in mittlerem und vereinzelt in schlechtem Erhaltungszustand befinden. Gestaltungsmängel an Fassaden durch ortsuntypische Farben, Elemente und Materialen sowie die Gestaltung von Hofeinfahrten beeinträchtigen das Stadtbild. Gebäude mit Erhaltungsmängeln sind vermehrt zwischen der Spitalgasse und der Innsbrucker Straße zu finden.

Maßstabssprünge

Das Gegenüber von ortstypischen Gebäudekubaturen und überdimensionierten Gebäuden mit anderer Maßstäblichkeit fällt vor allem im Bereich der Wittelsbacher Straße negativ auf. Hier ist durch den Gebäudekomplex von Spielbank und Kurgastzentrum ein deutlicher Maßstabsbruch zur umgebenden Bebauung entstanden.

Leerstand

Leerstände bzw. Teilleerstände finden sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt wieder. Jedoch konzentrieren sie sich vorwiegend im Bereich der Fußgängerzonen in der Post- und der Ludwigstraße (Dianapassage) sowie am Florianiplatz.

Städtebaulich diffuse Bereiche

Durch die Wegnahme räumlicher Fassungen, wie z.B. baulicher Raumkanten oder Gebäude, entstehen oft räumlich diffuse Bereiche. Diese Bereiche gehen einher mit einer verkehrsbezogenen Gestaltung und hohem Versiegelungsgrad öffentlicher Flächen. Beispiele hierfür sind der Bereich Im Angerl/ Forstamtstraße und rückwärtige einsehbare Bereiche in den Altstadtquartieren.

Weitere diffuse Bereiche befinden sich im Bereich der innerstädtischen Angebote für den ruhenden Verkehr. Hier sind u.a. die Parkplätze an der Salinenstraße sowie das Parken in den Höfen der Alten Saline stellvertretend zu nennen.

Verkehrsbezogene Gestaltung und Zustandsmängel im öffentlichen Raum

Die öffentlichen Räume in der Innenstadt sind z.T. verkehrsbezogen gestaltet, d.h. von der Funktionsaufteilung und dem Versiegelungsgrad sowie dem Oberflächenmaterial wird dem motorisierten Verkehr Vorrang suggeriert.

Mängel in den Oberflächen sowie Verformungen des Straßenbelags beeinträchtigen zudem viele Situationen. Betroffen hiervon sind u.a. die Salinenstraße mit Zugangsbereich der Kammerbotenstraße, die komplette Stadtdurchfahrt Münchner Allee bis zur Innsbrucker Straße sowie angelagerte Eingangsbereiche in die Innenstadt und die Salzburger Straße. Darüber hinaus weisen viele Wohnstraßen in der westlichen Kurstadt aufgrund von Rissen und Deformierungen einen schlechten Zustand auf.

Untergenutzte Flächen und Brachen

Untergenutzte Flächen befinden sich vor allem entlang der Erschließungsachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße in Randbereichen und in Form großflächiger Parkplätze. Eine größere innerstädtische Brachfläche, die sich negativ auf das Stadtbild auswirkt, befindet sich im Bereich der Poststraße, Ecke Jahngasse.

Verkehrssicherheit und eingeschränkte Barrierefreiheit

Oftmals geht der schlechte Zustand der

Straßen und des öffentlichen Raums mit Mängeln in der Barrierefreiheit einher. Probleme im Belag durch Verformungen und Unebenheit finden sich hier u.a. in der Fußgängerzone, in der Ludwigstraße und Salzburger Straße bzw. in der Bahnhofstraße.

Gefahrenpunkte bestehen vor allem an belasteten Knotenpunkten entlang der Stadtachse sowie der Kreuzung an der Innsbrucker Straße.

Die Unterführungen im Bereich der Erschließungsachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße sowie an der Bundesstraße und an der Bahntrasse beeinträchtigen auf Grund von Gestaltung und z.T. Zustandsmängeln das Sicherheitsgefühl und weisen z.T. Mängel in der Barrierefreiheit auf.

Verkehrssicherheit an Radwegen

Die als sehr unsicher empfundene Streckenführung für den Radverkehr entlang der Stadtachse Münchner Allee bis Innsbrucker Straße hat viele Gefahrenpunkte im Bereich der Kreuzungspunkte und Einfahrten.

Problematisch werden hier auch die Unterführungen im Hinblick auf die funktionale Ausführung gesehen, denn eine Trennung des Fußgänger- und Radverkehrs ist in den meisten Bereichen nicht vorhanden.

Verkehr und Lärm belasten die Wohnlagen

Durchgangsverkehr und damit einhergehende Belastungen durch Lärm und Emissionen betreffen vor allem die Wohnlagen an der Stadtachse Münchner Allee bis zur Innsbrucker Straße und führen zu Nutzungskonflikten.

Barrierewirkung

Durch die räumliche Trennwirkung der Bahn wird die westliche Kurstadt von der Innenstadt getrennt. Die Verbindungen sind auf Grund von gestalterischen und funktionalen Defiziten z.T. wenig attraktiv.

Beeinträchtige Stadtbäume

Unzureichender Wurzelraum sowie die Folgen des Klimawandels durch Trockenheit gefährden die Straßenbäume in der Innenstadt und der Kurstadt.

Schwächen und städtebauliche Missstände



Hofrat-Harl-Str. - Schlechter Gebäudezustand



Weißstr./ Kurfürstenstr. - Hoher Versiegelungsgrad



Weißstr./ Maximilianstr. - Diffuser Bereich



Aegidiplatz - Hoher Versiegelungsgrad



Kurfürstenstr. - Schlechter Zustand



Kurfürstenstr. - Schlechter Zustand



Luitpoldstr. - eingeschränkter Wurzelraum



Paepkestr. - Leerstand



Innsbrucker Str. - eingeschränkter Wurzelraum



Wittelsbacherstr. - Versiegelungsgrad



Wittelsbacherstr. - Unsichere Strecke



Salinenstr. - Gestaltungsdefizit



Peter-und-Paul-Gasse - Barrierefreiheit



Bahnhofstr. - Leerstand



Innsbrucker Str. - Unsichere Streckenführung



Bahnhofstr. - Hohe Verkehrsbelastung



Bahnhofstr. - Barrierefreiheit



Aegidiplatz - Leerstand



Ottilienstr. - Hoher Versiegelungsgrad



Adolf-Schmid-Str. - Hoher Versiegelungsgrad



Salzburger Str. - Leerstand



Ludwigstr. - Leerstand



Salzburger Str. - Schlechter Gebäudezustand



Jahngasse - Untergenutzte Fläche



Salzburger Str. - Schlechter Gebäudezustand



Wisbacherstr. - Verkehrsbezogene Gestaltung



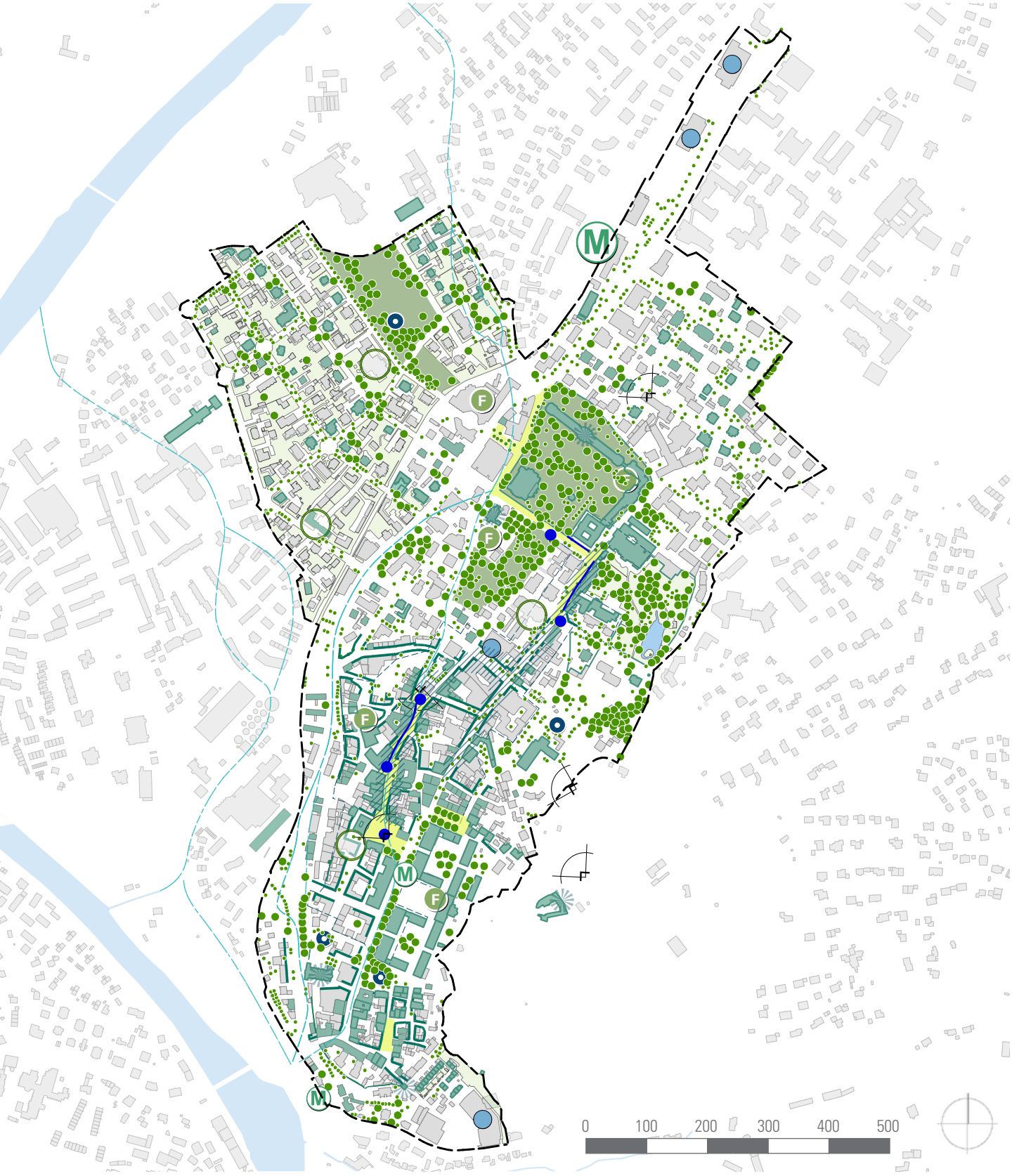
Dianapassage - Leerstand



Parkpl. Heilingbrunnerstr. - Gestaltungsdefizit

VU INNENSTADT MIT KURSTADT

Stärken



VU Stärken | i.O. M 1:1.000

Räumlich-gestalterische Stärken

- Ortsbildprägende Gebäude
- Baudenkmäler
- Landschaftsprägende Baudenkmäler
- Historische Stadtmauer und Raumkanten
- Attraktiv gestalteter zentraler öffentlicher Raum
- Innenstadtnahe Freiflächen, Wohnumfeldqualität
- Prägender Baumbestand
- Wasser im Stadtgebiet
- Historische Stadtbäche (unterirdisch)
- Prägnante Sichtbeziehungen (zw. Stadt und Landschaftsraum)

Funktionale Stärken

- Sport- und Spiel
- Tourismus- und Kulturangebote
- Geschlossene Einkaufslage
- Zentraler Versorgungsstandort
- Große Gastronomie/ Hotelllerie
- Mobilitätsknotenpunkt (Bahn/ Bus/ Fahrrad)

Attraktive Lage im Kultur- und Landschaftsraum

Bad Reichenhall hat durch seine Lage zwischen Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen alleine schon die reizvolle Natur- und Kulturlandschaft als Stärke zu bieten. Die Innenstadt und Kurstadt Bad Reichenhalls profitiert von dieser Lage maßgeblich ebenso wie von der Nähe zum Gewässer der Saalach. Dadurch ergeben sich an vielen Stellen attraktive Sichtbeziehungen zwischen Stadt- und Landschaftsraum.

Stärken

Identität durch baukulturelles Erbe
Die historische Altstadt wird noch heute durch die verschiedenen Bauepochen, beginnend vom Mittelalter im Bereich der Altstadt bis hin zum Klassizismus im Bereich der Kurstadt, geprägt. Als Alleinstellungsmerkmal ist vor allem der Gebäudekomplex der Alten Saline mit einem deutlich im Stadtgrundriss dominanten Fußabdruck zu nennen. Weitere baulich herausragende und prägnante Baudenkmäler stellen die Kirchen des Münsters St. Zeno, St. Aegidius und St. Nikolaus dar.

Darüber hinaus prägen zahlreiche Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude, z.T. in der viergeschossigen Inn-Salzach-Bauweise, noch heute das Bild der Altstadt.

Das historische Kurviertel hingegen ist geprägt durch seine klassizistischen Villen, die freistehend angeordnet und von wertvollem Grünbestand umgeben sind - sowohl die großzügigen privaten Grün- und Freiflächen als auch der großkronige Baumbestand im öffentlichen Straßenraum prägen das Bild der Kurstadt.

Stadtstruktur, Raumkanten und ehem. Stadtbefestigung
Die mittelalterliche Altstadt wird noch heute geprägt durch bebaute geschlossene Raumkanten. Dagegen setzt sich der Ursprung Bad Reichenhalls, die Bebauung am Florianiplatz, mit einer eher dörflichen und kleinteiligen Struktur in typisch alpenländischer Bauweise ab. Die offene klassizistische Bauweise in der Kurstadt zeigt ein weiteres, für Bad Reichenhall typisches, Merkmal der historischen Stadtstruktur.

Auch die teilweise noch erhaltene und sanierte Stadtmauer im Bereich der Anton-Winkler-Straße sowie der Forstamtstaße trägt positiv zum charakteristischen Stadtbild bei.

Attraktiver öffentlicher Raum
Attraktiv gestaltete öffentliche Räume finden sich vor allem im Bereich der Fußgängerzone in der Poststraße, sowie in Teilen der Ludwigstaße und Salzburger Straße.

Innerstädtische und prägnante Platzbereiche sind der Rathausplatz, der Obere und Untere Lindenplatz sowie der Florianiplatz.

Darüber hinaus prägen die zahlreichen kleinen Gassen, Platzbereiche und Passagen den öffentlichen Raum im Altstadtgefüge.

Innerstädtische Parks und Freiräume
Als innerstädtische, hochwertig gestaltete Freiräume sind vor allem die Parkanlagen Königlicher Kurgarten, Ortenaupark und Rupertuspark zu nennen. Mit ihrem prägenden Baumbestand tragen sie als Erholungsflächen für Kur und Tourismus sowie zur innerstädtischen Wohnumfeldqualität maßgeblich bei.

Prägender Baumbestand im öffentlichen Raum
Die öffentlichen Räume und Plätze in der Innenstadt und Kurstadt werden durch raumprägenden und alten Baumbestand als Alleen, Baumkarrees sowie landschaftlich gestaltete Parkanlagen geprägt. Der zahlreiche Baumbestand hat daher neben seiner räumlichen Wirkung auch eine wichtige klimatische Funktion.

Wasser als innerstädtisches Element
Die sichtbar durch das Stadtgebiet verlaufenden Wasserflächen übernehmen ebenfalls klimatische Funktionen und sorgen beispielsweise in heißen Sommern für ein angenehmeres Stadtklima.

Innerstädtischer Einzelhandel
Der innerstädtische Einzelhandelsbesatz sowie ein Magnetbetrieb im Bereich der Fußgängerzone sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Motor für die Innenstadt als Einkaufsstandort.

Kurbetrieb und Hotellerie
Als überregional bedeutsames Staats-

bad stärken vor allem die zentral gelegenen Einrichtungen des Kurbetriebs und Angebote im Gesundheitssektor die Innenstadt. Direkt benachbart zur westlichen Kurstadt liegt die Kreisklinik mit überörtlicher medizinischer Versorgungsfunktion.

Die Angebote des Hotel- und Gaststättengewerbes sind ein wesentlicher Faktor im Kur- und Tourismussegment.

Lebensmittel- und Grundversorgung
Die fußläufig erreichbare Grund- und Lebensmittelversorgung wird insbesondere durch den Standort am Kaiserplatz abgedeckt und durch die weiteren Versorgungsstandorte ergänzt. Diese befinden sich nördlich des Bahnhofs an der Münchner Allee sowie am Pulverturm im Bereich der Berchtesgadener Straße.

Zentrale Angebote für Kultur und Freizeit
Die Alte Saline, das Gradierwerk, das Kurgastzentrum sowie die Reichenhaller Philharmoniker sind zentrale Bestandteile für das überörtliche Tourismus- und Kulturangebot.

Freizeitangebote mit der Therme und dem Rupertuspark sowie einige innerstädtische Sport- sowie Spielflächen liegen verteilt im Untersuchungsgebiet.

Bahnhof
Mit dem in der Kurstadt gelegenen Bahnhof ist Bad Reichenhall gut an das überörtliche ÖPNV-Netz angebunden. Ein weiterer Vorteil ist der südlich gelegene Haltepunkt am Kirchberg. Weitere Haltepunkte sind in Planung.

Überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen
Im direkten Umfeld bzw. im Untersuchchungsgebiet verlaufen überörtlich bedeutende Rad- und Wanderwege wie der Voralpine Jakobsweg entlang der Saalach oder der Salzalpensteig. Die Querung führt auf direktem Weg in die Innenstadt und verläuft im Bereich der RupertusTherme/ Kurgärtnerei.

VU INNENSTADT MIT KURSTADT

Stärken



Rinckstr. - Überregional bedeutsame Nutzung



Mackstr. - Ortsbildprägendes Gebäude



Anton-Winkler-Str. - Prägendes Baudenkmal



Salzburger Str. - Überregional bedeutsame Nutzung



Kurgarten - Attraktiver öffentl. Raum



Ortenaupark - Innenstadtnahe Freiflächen



Salzburger Str. - Gastronomisches Angebot



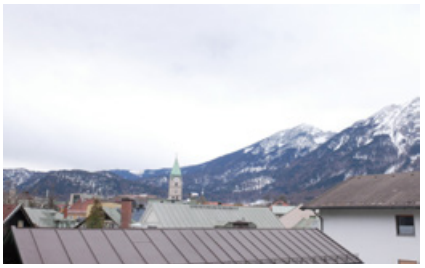
Florianiplatz - Attraktiver öffentl. Raum



Poststr. - Gastronomisches Angebot und gestalteter öffentl. Raum (Bach)



Ludwigstr. - Geschlossene Einkaufslage



Bergweg - Prägnante Sichtbeziehungen



Kaiserpl. - Zentraler Versorgungsstandort



Kurstr. - Tourismus- und Kulturangebote



Bahnhofstr. - Mobilitätsknotenpunkt



Bahnhofstr. - Mobilitätsknotenpunkt



Goethestr. - Prägender Baumbestand



Adolf-Schmid-Str - Prägnante Sichtbeziehungen



Paepkestr. - Ortsbildprägende Gebäude



Rupertuspark - Innenstadtnahe Freiflächen



Rinckstr. - Prägender Baumbestand



Kurfürstenstr. - Gastronomisches Angebot



Weißstr. - Ortsbildprägendes Gebäude



Weißstr. - Ortsbildprägendes Gebäude



Hofrat-Harl-Str. - Prägnante Sichtbeziehungen



Riedelstr. - Ortsbildprägendes Gebäude



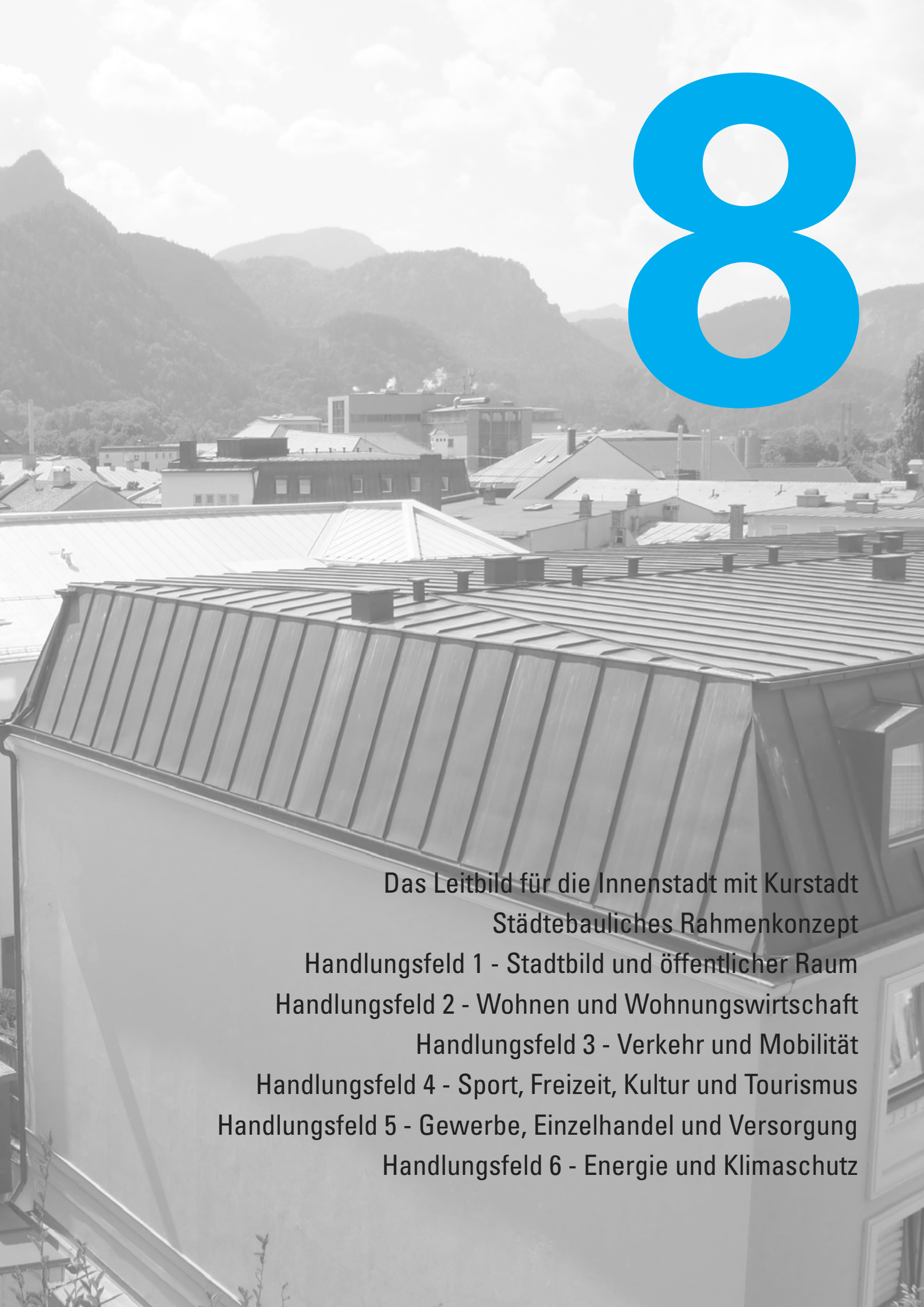
Goethestr. - Prägender Baumbestand



Poststr. - Attraktiver öffentlicher Raum und (künstlicher) Bachlauf



VU INNENSTADT MIT KURSTADT LEITBILD UND RAHMEN-KONZEPT



8

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt
Städtebauliches Rahmenkonzept
Handlungsfeld 1 - Stadtbild und öffentlicher Raum
Handlungsfeld 2 - Wohnen und Wohnungswirtschaft
Handlungsfeld 3 - Verkehr und Mobilität
Handlungsfeld 4 - Sport, Freizeit, Kultur und Tourismus
Handlungsfeld 5 - Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung
Handlungsfeld 6 - Energie und Klimaschutz

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen sowie damit oftmals kontroverser Vorstellungen über die Umsetzung einzelner Maßnahmen braucht eine zielorientierte Stadtentwicklung stabile Leitplanken. Diese sollten als Grundsätze des zukünftigen politischen Handelns eine möglichst breite Zustimmung finden.

Das räumliche Entwicklungsleitbild basiert daher auf den fachlichen Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung, den Beteiligungsverfahren und den vorhandenen Planungen und Projekten.

Es baut auf den lokalen Prägungen und Qualitäten auf und formuliert Ziele

- zur Bewahrung, Gestaltung und Entwicklung von Landschaft und innerstädtische Freiräumen vor dem Hintergrund des Klimawandels
- zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt mit Kurstadt als historischer Raum aber auch als ein Raum für Leben und Arbeiten
- zur Organisation und Gestaltung von Verkehr und Mobilität.

Das Leitbild zeigt den roten Faden für die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Innenstadt und Kurstadt. Es verdeutlicht an Hand einer Kartendarstellung die wesentlichen Sanierungsziele für eine abgestimmte Entwicklung.

Die abstrakte Darstellung der Ziele für Bebauung, Nutzung, Freiflächen und Erschließung bildet die Basis für die Diskussion, Abstimmung und Begründung aktueller sowie zukünftiger Projekte und Maßnahmen. Somit ist das Leitbild ein zentrales Prüfinstrument für die zukünftige Stadtsanierung, Stadtgestaltung und Projektentwicklung.

Die Ziele für das Untersuchungsgebiet der Innenstadt mit Kurstadt gliedern sich übergeordnet in nachfolgend erläuterte räumlich-gestalterische und funktionale Ziele.

Räumliche und gestalterische Ziele

Auf Basis der übergeordneten Leitlinien und Handlungsfeldern des ISEK gilt es, in einem abgestimmten Zielkonzept die räumliche und gestalterische Ordnung für das zukünftige Stadtgefüge und Stadtbild aufzuzeigen.

Übergeordnete räumliche und gestalterische Ziele für die Innenstadt mit Kurstadt sind:

» Authentizität der historischen Altstadt erhalten und im Stadtbild wahrnehmbar machen
» Kurstadt in ihrem klassizistischen Charakter bewahren und Entwicklungsperspektiven im Bestand aufzeigen
» Innerstädtische Parkanlagen als stadtbildprägende Elemente bewahren und als grüne Trittsteine in die angrenzenden Landschaftsräume nutzen
» Potenzial der Saalachaue und des angrenzenden Landschaftsraums Gruttenstein/ Kirchholz als Freizeit- und Erholungsraum für die Innenstadt nutzbar machen durch grüne Verbindungen bzw. Trittsteine
» Zentrale Plätze und öffentliche Räume in der Altstadt als vitale Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestalten
» Salinen- und Ludwigstraße als historische Verbindungsachse zwischen Altstadt und Kurstadt gestalten und für Tourismus und Einzelhandel nutzen
» Stadtachse Stachus - Bahnhof als zentralen Stadtraum räumlich stärken und gestalterisch aufwerten

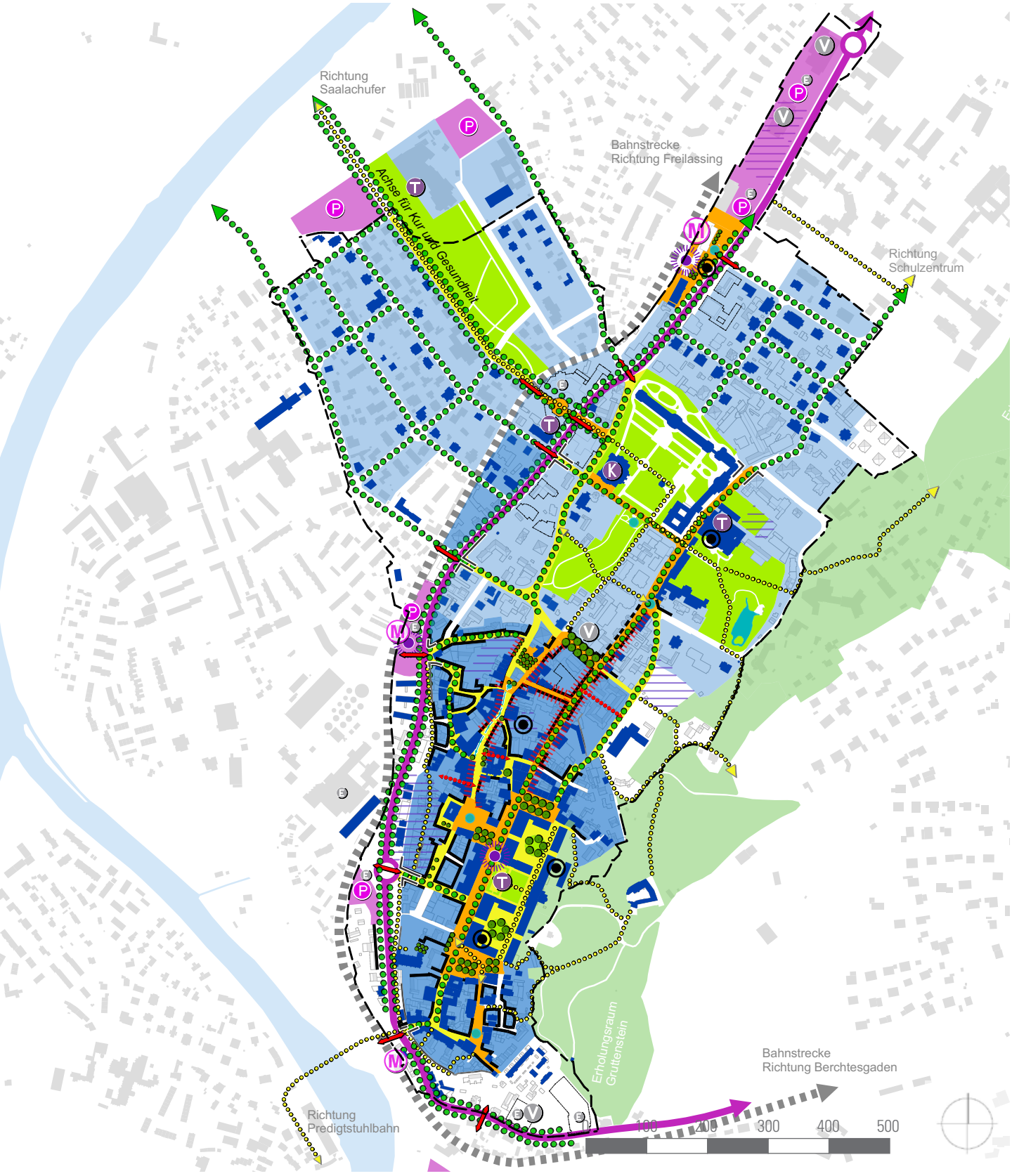
Funktionale Ziele

Die funktionalen Anforderungen zeigen die organisatorische Aufgabenteilung innerhalb des Nutzungsgefüges der Stadt.

Übergeordnete funktionale Ziele für den Untersuchungsbereich sind:

» Attraktives Wohnen und Leben in der Innenstadt durch Innenentwicklung der Stadtquartiere fördern
» Innenstadt als nutzungsgemischten Standort stärken und weiterentwickeln
» Zentrale Einkaufslagen im Schwerpunktbereich der Ludwig- und Poststraße sichern
» Kur, Bildung, Gesundheit und Tourismus als Standortfaktoren der Innenstadt stärken und ausbauen
» Innerstädtische Verkehre neu organisieren und autoarme Innenstadt als zukünftige Entwicklungschance nutzen
» Mobilität stadtverträglich organisieren. Stärkung des ÖPNV durch Ausbau der Mobilitätsknoten an den Bahnhaltepunkten und Förderung der Fahrradmobilität.

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt



Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt | i.O. M 1:1.000

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE ZIELE

Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren

Geschlossene Raumkanten der mittelalterlichen Baustruktur der Altstadt sichern und ergänzen; historische Stadtmauer wahrnehmbar gestalten

Offene klassizistische Bauweise der Kurstadt als Wechselspiel von Gebäude und Gebäudezwischenraum herausarbeiten und ergänzen

Randbereiche der Altstadt und Kurstadt für Wohnen entwickeln

Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten

Maßstabssprengende Bebauung integrieren

Angrenzenden Landschaftsraum erhalten und stadtnahe Übergänge aufwerten

Innerstädtische Parks als hochwertige Freiräume mit kurstädtischer Funktion erhalten und als klimaaktive Trittsteine im Stadtgefüge qualifizieren

Zentr. Stadtdurchfahrt gestalterisch aufwerten, z.B. durch ergänzende Begrünung. Grüne Adern der Kurstadt als Verbindung zur Saalach stärken.

Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren; klimaangepasst verjüngen und ergänzen

Zentrale öffentlichen Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen

Prägende Altstadtgassen als öffentliche Räume gestalten

Passagen als verbindende Elemente in das Wegenetz integrieren

Erlebniselement Wasser als Spuren der Geschichte einsetzen; historische Brunnenstandorte erhalten und auf Erfordernisse des Klimawandels anpassen; Wasser neu in den Stadtraum bringen; Sole als stadtgeschichtliches Thema im Stadtbild wirksam machen

FUNKTIONALE ZIELE

Wohnstandort Altstadt und Kurstadt sichern und im Bestand entwickeln

Zentrale, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche zeitnah angehen

Strukturverträgliche Innenentwicklung von Stadtquartieren einleiten

Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren.

Innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorger sichern und weiterentwickeln. Standorte optimieren.

Überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern, ausbauen und vermarkten

Innenstadtverträgliche Potenziale für erneuerbare Energien nutzen

Autoarme Innenstadt umsetzen. Nutzerparken organisieren

Funktionale Neuordnung und Umgestaltung der Stadtachse für alle Verkehrsteilnehmer; Verkehr innenstadt- und nutzungsverträglich einbinden; Eingangsbereiche markieren und Verkehrsknoten leistungsfähig optimieren (z.B. Kreisel)

Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten entlang der Stadtdurchfahrt, vor den Toren der autoarmen Innenstadt, erweitern.

Bahnhof als intermodaler Knotenpunkt qualifizieren, als Entrée gestalten, neu organisieren und Nutzungsangebote im Umfeld ergänzen

S-Bahnhaltepunkte und ÖPNV-Haltestellen gestalten und mit ergänzenden Mobilitätsangeboten ausstatten

Ankunftsorte für Tourismus sichern und Angebote ergänzen

Wegebeziehungen qualifzieren

Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE ZIELE

Authentizität der historischen Altstadt erhalten und im Stadtbild wahrnehmbar machen

Auf städtebaulicher Ebene bedeutet dies, die geschlossenen Raumkanten des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zu bewahren. Die historische Baustruktur gilt es zu sichern und nach historischem Vorbild zu ergänzen, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Das Urkataster bietet hierfür einen wichtigen Anhaltspunkt.

Hierzu gehört u.a. auch die Stadtmauer, die die historische Altstadt heute noch fragmentarisch umfasst. Ziel ist hier die Erhaltung, Sanierung und Verbesserung der Wahrnehmbarkeit im Stadtbild.

Um die historische Altstadt bereits spürbar zu machen, noch bevor man eingetreten ist, sollen zugunsten einer besseren Orientierung die Eingänge in die Innenstadt räumlich gestaltet werden. Sie sollen als einladende Geste wahrnehmbar werden, beispielsweise durch Gestaltung der öffentlichen Verbindungsräume, Ergänzung der Raumkanten etc.

Als wesentlicher Teil des baukulturellen Erbes prägen zahlreiche Einzeldenkmäler und ortsbildprägende Gebäude das Bad Reichenhaller Stadtbild noch heute. Das Spektrum reicht hier von Alleinstellungsmerkmalen wie der Alten Saline bis hin zu vielen identitätsstiftenden Gebäuden, welche als Zeugen der Stadtgeschichte erhalten und genutzt werden sollen. Weitere Beispiele hierfür sind das ehemalige Kurhotel Axelmannstein, die viergeschossigen Stadthäuser im Stil der Inn-Salzach-Bauweise oder der dörfliche Charakter der Bebauung am Florianiplatz.

Gebäude, die aufgrund ihrer Größe und/oder Kubatur massiv und maßstabssprengend wirken, sollen insbesondere an zentralen Bereichen besser integriert werden. Dies gilt insbesondere für das Kurgastzentrum, aufgrund seiner Funktion und der prominenten Lage an der Stadtachse und der „Grünen Achse für Kur und Gesundheit".

Kurstadt in ihrem klassizistischen Charakter bewahren und Entwicklungsperspektiven im Bestand aufzeigen

Ziel ist es, die offene klassizistische Bauweise der Kurstadt mit ihren Solitärbauten bzw. -villen und großzügigen Freibereichen in ihrer Struktur zu erhalten und fortzuentwickeln. Hierzu gehört auch der Erhalt der Baudenkmäler und ortbildprägenden Gebäude in Form klassizistischer Villen und Kurhäusern, welche als identitätsstiftende Elemente das Bild der Kurstadt noch heute prägen.
Aufgrund des charakteristischen Freiraums in der Kurstadt mit zahlreichem Baumbestand in Form von raumprägenden Alleen sowie der durchgrünten Siedlungsstruktur mit privaten Gärten mit z.T. großkronigem Baumbestand besteht das Ziel, den Baumbestand vor dem Hintergrund des Klimawandels zu er-halten bzw. zu ersetzen und geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung der Oberflächen zu ergreifen.

Neben der Bewahrung der klassizistische Bauweise, also dem Wechselspiel von Gebäude und Gebäudezwischenraum gilt es auch Entwicklungsperspektiven in der Kurstadt aufzuzeigen. Hier sollen insbesondere die Potenziale von unbebauten Innenbereichen durch z.B. bauliche Nachverdichtung, mögliche Aufstockungen in Anpassung an die Umgebungsbebauung sowie der Ausbau von Dachgeschoßen überprüft werden. Der Charakter der gemischtgenutzten Kurstadt soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Potenzial der Saalachaue und des angrenzenden Landschaftsraums Gruttenstein/ Kirchholz als Freizeit- und Erholungsraum für die Innenstadt nutzbar machen durch grüne Verbindungen bzw. Trittsteine

Ziel ist es, die an die Innenstadt angrenzenden Landschaftsräume im Be-

reich der Saalach im Westen und im Bereich des Kirchholzes und Gruttenstein als Landschaftsraum zu sichern und zu pflegen sowie als innenstadtnahe Freibereiche für Erholung und Freizeit aufzuwerten und zu nutzen.

Die Verbindungsräume in der Innenstadt sollen als attraktive öffentliche Räume und Freiflächen gesichert bzw. gestaltet werden und somit auch zukünftig einen klimaaktiven Beitrag für die Innenstadt leisten. Im Bereich der Straßenräume soll der lineare Charakter durch Straßenbegrünung und im Bereich der Freiflächen und Parks die Wirkung und Funktion als grüne „Trittsteine" im Stadtgefüge gestärkt werden.

Darüber hinaus sollen die stadtklimatischen Potenziale „grüner Lücken" durch z.B. der Begrünung von Bauzwischenräumen oder Baulücken sowie die Begrünung von Parkplatzen in die Innenstadtsanierung mit einbezogen werden.

Innerstädtische Parkanlagen als stadtbildprägende Elemente bewahren und als grüne Trittsteine in die angrenzenden Landschaftsräume nutzen

Die innerstädtischen Parks wie der Königliche Kurgarten, der Ortenaupark, der Rupertuspark und der Karlspark liegen sinnbildlich wie „grüne Trittsteine" im Stadtgefüge und sollen als hochwertige Freiräume mit kurstädtischer Funktion erhalten, qualifiziert und in ihrer Klimafunktion gestärkt werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Axelmannstein-Park, welcher als prägende Grünanlage des ehem. Kurhotels Axelmannstein erhalten und wieder für die die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Damit erfüllt dieser eine wichtige Funktion im Rahmen der „grünen Achse" innerhalb der Stadt mit den angegliederten Nutzungen für Kur und Gesundheit.

Zentrale Plätze und öffentliche Räume in der Altstadt als vitale Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestalten

Die Dimensionierung und der Verlauf der öffentlichen Räume entspricht noch im Wesentlichen dem mittelalterlichen Stadtgrundriss.

Die Gliederung des öffentlichen Raums durch die zentralen Platzbereiche wie dem Rathausplatz, den beiden Lindenplätzen sowie kleineren Platzbereichen gilt es zu erhalten und im Stadtbild hervorzuheben. Sie erfüllen wichtige Funktionen für Aufenthalt und Kommunikation.

Die öffentlichen Räume werden charakterisiert durch teils schmale und verwinkelte Altstadtgassen. Ein örtliches Merkmal stellen dabei auch die historischen Passagen, wie beispielsweise die Aegidi-Passage, als Verbindungselemente der Platzräume dar.

Die zentralen öffentlichen sowie halb-öffentlichen Räume und Plätze sollen als Aufenthalts- und Kommunikationsraum gestärkt und in ihrer Funktion als Wohnumfeld für die Anwohner attraktiv gestaltet und begrünt werden. So kann neben der Schaffung von Aufenthaltsqualität auch das Mikroklima und der Aufenthalt während sommerlicher Hitzetage verbessert werden.

Ziel ist es, das Element Wasser im öffentlichen Raum mit seinem stadtgeschichtlichen Thema der Sole als Spuren der Geschichte einzusetzen und im Stadtraum noch sichtbarer zu machen. So könnte beispielsweise geprüft werden, inwiefern Gewässer wider offen gelegt bzw. auf historische Bachläufe in der Bodenbelagsgestaltung aufmerksam gemacht werden. Darüber hinaus gilt es die historischen Brunnenstandorte zu erhalten und auf Erfordernisse des Klimawandels hin anzupassen z.B. vor dem Hintergrund vermehrter Hitzetage durch begehbare Brunnen, Sprühnebel an geeigneten Stellen, etc.

Den prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt

Räumen gilt es zu bewahren; in erster Linie durch die Gewährleistung eines großzügigen Wurzelraums.

Parallel dazu sollen bei ohnehin anstehenden Baumaßnahmen laufend auch bewusste Abwägungen zum sinnvollen Erhalt von Bestandsbäumen bzw. zur strategischen Verjüngung des Baumbestands über Fällungen und Nachpflanzungen standort- und klimagerechter und damit zukunftsfähiger Baumarten getroffen werden.

Salinen- und Ludwigstraße als historische Verbindungsachse zwischen Altstadt und Kurstadt gestalten und für Tourismus und Einzelhandel nutzen

Den historischen Charakter der Salinenstraße als ehem. repräsentative Achse, die entlang des historisch bedeutenden Gebäudekomplexes der Alten Saline und dem gegenüberliegenden Beamtenstock verläuft und beide Lindenplätze verbindet, gilt es durch Aufwertung des öffentlichen Raums wiederherzustellen. Zudem ist die Salinenstraße die Verbindung zwischen der Fußgängerzone (Einkaufsinnenstadt) und der Oberen Stadt.

Der Straßenraum im Vorbereich der Alten Saline soll daher hochwertig gestaltet und die fußläufige Verbindung in Richtung Florianiplatz verbessert werden. Darüber hinaus gilt es den dortigen Ankunftsort für Busse der Tagestouristen zu integrieren.

Der großkronige Baumbestand entlang der Salinenstraße sowie auf dem Oberen und Unteren Lindenplatz gilt es möglichst zu erhalten oder durch Austausch klimaangepasst zu ersetzen.

Die Ludwigstraße stellt zusammen mit der Salinenstraße die Verbindung von der historischen Mitte um den Florianiplatz über das heutige Zentrum der Altstadt mit der Kurstadt in Nord-Süd-Richtung her.

Hier gilt es, den öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten. Die vom Einzelhandel geprägte Ludwigstraße mit ihren Ost-West-Anbindungen in die gastronomie-geprägte Poststraße soll zum Flanieren einladen und zum Ort von Austausch, Aufenthalt und Kommunikation gestaltet werden.

Stadtachse Stachus - Bahnhof als zentralen Stadtraum räumlich stärken und gestalterisch aufwerten

Die zentrale Stadtdurchfahrt von Nord nach Süd bestehend aus der Münchner Allee, der Bahnhofstraße, der Wittelsbacher Straße und dem „Stachus“ an der Innsbrucker Straße soll zukünftig als attraktive Stadtachse in Form eines öffentlichen Raums für Wohnen, Leben, Kur und Tourismus gestaltet werden.

Durch bauliche Maßnahmen an den Eingangsbereichen wie z.B. Kreisverkehre, Verengungen oder Belagsänderungen soll der Durchgangsverkehr künftig auf der Bundesstraße abgewickelt werden. Das Thema Begrünung in Form von Straßenbäumen - in Verlängerung der bestehenden Münchner Allee nach Süden - als klimaaktives Element und als Element zur Raumbildung hat hier besondere Bedeutung.

FUNKTIONALE ZIELE

Attraktives Wohnen und Leben in der Innenstadt durch Innenentwicklung der Stadtquartiere fördern

Altstadt und Kurstadt sollen als attraktive innerstädtische Wohnstandorte gesichert und im Bestand entwickelt werden - unter Berücksichtigung der Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen bzw. -schichten. Hierzu zählt z.B. der Ausbau bzw. die Transformation von noch nicht oder nicht mehr genutzten Bereichen wie Dachgeschossen in der Altstadt ebenso wie leerstehende Erdgeschosszonen außerhalb zentraler Einkaufslagen. Auch über Zwischennutzungen zur Reaktivierung von Leerständen (z.B. zur Darstellung kultureller und touristischer Aspekte) kann nachgedacht werden. In der Kurstadt gilt es Nachverdichtungspotenziale zu prüfen, unter Wahrung der vorhandenen Freiraumqualität.

Darüber hinaus gilt es eine strukturverträgliche Innenentwicklung von derzeit untergenutzten Stadtquartieren zu prüfen und einzuleiten, z.B. für das Quartier Forstamtstraße, das Bürgerbräuareal, den Parkplatz Heilingbrunnerstraße sowie das Areal Poststraße 32/34.

Das ehem. Hotel Axelmannstein mit umliegendem Park hat als grüner Trittstein im Stadtgefüge eine historische und damit auch wesentliche zukünftige Bedeutung. Das zentral gelegene Areal soll daher zeitnah angegangen werden um die Sanierungsmöglichkeiten und Nutzungsperspektiven für Gebäude und Freiraum zu erarbeiten, unter Berücksichtigung des jeweiligen Denkmalstatus, sowohl des Gebäudes als auch der historischen Parkanlage.

Potenziale für erneuerbare Energien sollen innenstadtverträglich, also abgestimmt auf das historische Stadtbild, abgewogen werden. Wohnbebauung, großflächige Gewerbebauten und kommunale Gebäude mit großer Dachfläche sind grundsätzlich geeignet für die Installation von Dachflächen-PV. Auch eine PV-Überdachung großflächiger Parkplätze kann in Erwägung gezogen werden.

Eine Integration von Dachflächen-PV in den Ensemblebereichen oder auf Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden ist grundsätzlich denkbar, jedoch nur unter Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange, insbesondere der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum und aus der fünften Ansicht von oben.

Innenstadt als nutzungsgemischter Standort stärken und weiterentwickeln

Der innerstädtische Bereich soll funktional als zentraler Wohn-, Arbeits- und Lebensort ausgebaut werden. Dies impliziert die Schaffung einer Mischung von Arbeits-, Dienstleistungs-, Versorgungs-, Wohn- und Tourismusnutzung. Auch der Nutzungswandel von leerstehenden Ladenlokalen zu z.B. Wohnen soll angestoßen werden.

Darüber hinaus soll das innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot gesichert und weiterentwickelt werden, insbesondere der einzig fußläufig erreichbare Nahversorger am Kaiserplatz. Die Standorte gilt es zu sichern und zu optimieren.

Zentrale Einkaufslagen im Schwerpunktbereich der Ludwig- und Poststraße sichern

Ziel ist es, die Einkaufsinnenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum fortzuentwickeln.

Hierfür gilt es die Angebote zu qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterzuentwickeln. Leerstände sollen aufgewertet und reduziert bzw. zwischengenutzt werden.

Die beiden Einkaufslagen Ludwig- und Poststraße sollen künftig besser miteinander vernetzt werden, insbesondere über die Schachtstraße sowie den Aegidiplatz und Aegidipassage bzw. Aegi-

Das Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt

digäßchen. Die Passagen als ortstypisches Element sollen gesichert sowie stadtbildgerecht gestaltet und genutzt werden.

Ziel sollte darüber hinaus sein, den Einzelhandel vor allem in der Ludwigstraße und der Poststraße sowie den direkt angrenzenden Bereichen zu konzentrieren, um dort eine hochfrequentierte Lage mit möglichst dichtem Angebotsbesatz zu schaffen.

Kur, Bildung, Gesundheit und Tourismus als Standortfaktoren der Innenstadt stärken und ausbauen

Damit Bad Reichenhall als Wohn- und Lebensort attraktiv bleibt, gilt es die Bildungsangebote, sowie die Gesundheitsversorgung zu stärken und auszubauen.

Sowohl für Ortsansässige, als auch für Gäste sollen die überörtlichen Kultur- und Tourismusangebote gesichert, ausgebaut und vermarktet werden. Bedeutende Orte der Kur sowie die kurstädtische Versorgung sollen gestärkt, zeitgemäß entwickelt und funktional eingebunden werden. Auch ihre Bedeutung für die Stadt soll sichtbarer gemacht werden. Das Zentrum der Kur soll gestärkt werden - historisch bedingt liegt dies im Bereich des ehemaligen Hotels Luisenbad und des Kurhotels Axelmannstein.

Innerstädtische Verkehre neu organisieren und autoarme Innenstadt als zukünftige Entwicklungschance nutzen

Die Umsetzung des Ziels der autoarmen Innenstadt ist die Basis für eine zukünftig attraktive und lebendige Innenstadt und für die Neuorganisation und Gestaltung der öffentlichen Räume mit Funktionen für Aufenthalt und innerstädtischem Verkehr.

Autoarm hat das Ziel „Parken vor den Toren der Altstadt", d.h. die Thematik von Stellplätzen für Anwohner, Mitarbeiter, Einzelhandel sowie Nutzerparken, z.B. vor Arztpraxen, konzeptionell neu zu denken und zu organisieren.

Entsprechend gilt es die öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten an den Eingangsbereichen und entlang der neuen Stadtachse zu erweitern bzw. flächensparend zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund soll auch eine Stapelung bzw. die Errichtung eines Parkhauses in Erwägung gezogen werden. Für die Erweiterung der Stellplatzkapazitäten bieten sich insbesondere Flächen am bestehenden öffentlichen Parkplatz am Stachus an oder im Bereich der Innsbrucker Straße - dort wo künftig ggf. der neue Bahnhalt Stadtmitte realisiert werden soll.

Die Potenziale an den Einzelhandelsstandorten nördlich des Bahnhofsplatzes bieten vielfältiges Nachverdichtungspotenzial bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Erweiterung von Stellplätzen. Daher sollen diese Standorte nicht nur für den ruhenden Verkehr sondern mit weiteren Funktionen ausgestattet und zu Mobilitätsstandorten entwickelt werden. Entsprechend sollen sie auch besser in den Stadtraum integriert und an die Innenstadt angebunden werden.

Mobilität stadtverträglich organisieren. Stärkung des ÖPNV durch Ausbau der Mobilitätsknoten an den Bahnhaltepunkten und Förderung der Fahrradmobilität

Die Mobilität in Bad Reichenhall soll nachhaltiger und stadtverträglicher organisiert werden. Hier gilt es zukunftsweisende Mobilitätsformen zu unterstützen und diesen entsprechend Platz im öffentlichen Raum zu geben wie z.B. der E-Mobilität und dem Radverkehr. Ziel ist es, die unterschiedlichen Verkehre gleichwertig zu behandeln, zu integrieren, zu optimieren und Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Die zentrale Stadtachse soll zukünftig als ein Raum für Aufenthalt, Kommunikation und Mobilität umgestaltet werden. Erreicht wird die Verkehrsreduzierung durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die vorhandene Bundesstraße. Die in Nord-Süd-

Richtung verlaufende Stadtachse soll funktional neu geordnet werden und somit Platz für alle Verkehrsteilnehmer bzw. alternative Mobilitätsformen bieten; so soll z.B. die Integration von sicheren, beidseitigen Radwegen angestrebt werden. Entlang der Stadtachse sollen die Eingangsbereiche markiert und vorhandene Verkehrsknoten im Norden und Süden leistungsfähig optimiert werden, z.B. durch die Errichtung von zwei Kreisverkehren im Bereich des sog. „Stachus" und im Bereich der Kreuzung von Münchner Allee und Münchner Straße.

Der zukünftige Bahnhof mit attraktivem Bahnhofsplatz und neuem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) soll künftig als Ankunftsort und intermodaler Knotenpunkt qualifiziert und entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines Ankunftsortes als „Willkommensgeste" für die Bewohner und Touristen. Darüber hinaus soll dieser Bereich mit neuen Mobilitätsangeboten ausgestattet und besser in das Fuß- und Radwegenetz integriert werden.Die Stärkung und Ergänzung der angrenzenden Entwicklungsbereiche für Mobilität und Einzelhandel wird als zielführend erachtet.

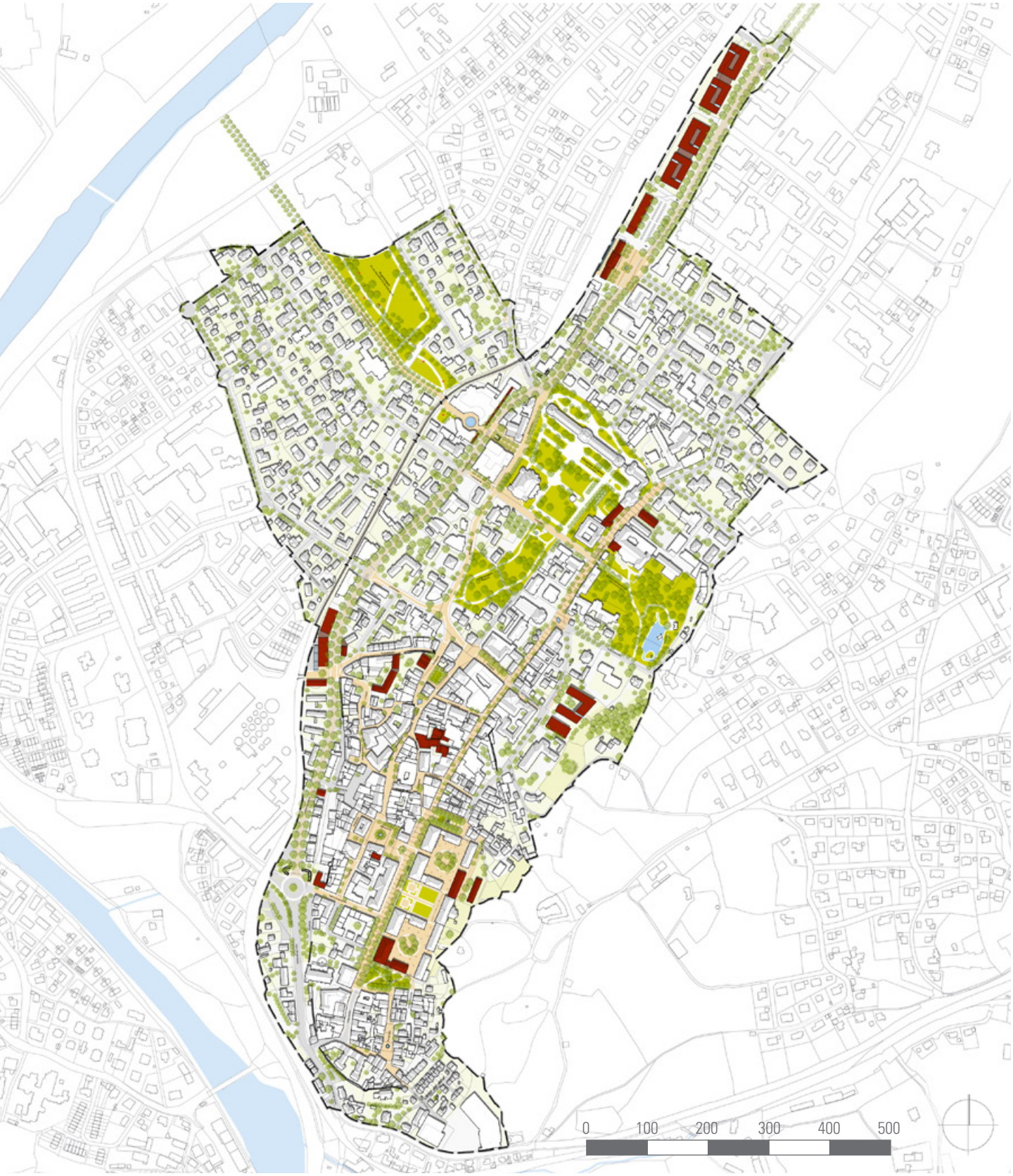
Die neuen S-Bahnhaltepunkte gilt es zu realisieren, um eine zukunftsfähige Mobilität für Bad Reichenhall zu schaffen. Neben dem barrierefreien Ein- und Ausstieg zur Bahn sollen die Haltepunkte mit neuen Angeboten im Bereich Mobilität ausgestattet werden.

Zentrale innerstädtische Wegebeziehungen sollen qualifiziert und aufgewertet werden. Als innerstädtische Verbindung zu den Bildungseinrichtungen soll die Salzburger Straße bis St. Zeno als ein sicherer und attraktiver Raum organisiert und gestaltet werden. Neben Alltagswegen können auch Themen-Wege als Verbindung touristischer Highlights und als Zugänge in die Landschaft geprüft und umgesetzt werden.

Die altstadttypischen Passagen, welche zentrale öffentliche Räume miteinander verbinden, beispielsweise die Aegidi Passage, gilt es beizubehalten und wieder stärker in das Wegenetz zu integrierten.

Übergänge und Querungen sollen attraktiv und vor allem sicher gestaltet werden. Sowohl die Stadtachse als auch die Bahntrasse haben eine starke Barrierewirkung. Zahlreiche Unterführungen sind zwar vorhanden, jedoch sind diese häufig weder barrierefrei noch einladend gestaltet. Anzustreben wären ebenerdige, übersichtliche, sichere Querungsmöglichkeiten an den zentralen Stellen im Stadtraum.

Städtebauliches Rahmenkonzept



Rahmenplan | i.O. M 1:1.000

Das städtebauliche Rahmenkonzept
Im Zuge einer VU veranschaulicht das städtebauliche Rahmenkonzept die Ziele und Zwecke der Sanierung und illustriert mögliche Maßnahmen im räumlichen Kontext.

Es dient der strategischen Stadtentwicklung und definiert weitere vorbereitende Planungsschritte zur Konkretisierung der Maßnahmen.

Das Rahmenkonzept zeigt mit den im Dialog erarbeiteten Lösungsvorschlägen und Alternativen, wie aus den abstrakten Zielen der Leitlinien und des Leitbilds in räumlichen Schwerpunktbereichen Projekte und Maßnahmen angegangen bzw. weiter vorbereitet werden können.

Es umfasst sowohl kurzfristig umsetzbare als auch langfristig zu realisierende Projekte und Maßnahmenvorschläge. Dies sind sowohl vorwiegend Maßnahmen im öffentlichen Raum als auch Ideen zur Stärkung der Innenstadt durch private Baumaßnahmen. Damit stellt das Rahmenkonzept eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Bad Reichenhall dar.

Momentaufnahme
Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt aktuell eine Momentaufnahme dar und ist somit kein abschließendes Konzept. Es bedarf der kontinuierlichen Fortschreibung und Anpassung entsprechend der zukünftigen Stadtentwicklung. Dabei können sich neue bzw. alternative Lösungsansätze ergeben, welche jedoch die grundlegenden Ziele der Leitbilder weiterverfolgen sollen.

Handlungsfelder
Die Projektvorschläge für die Entwicklung der Innenstadt bauen auf den Handlungsfeldern des ISEK auf und sind für den Bereich der Innenstadt in sechs Handlungsfelder untergliedert:

- Stadtbild & öffentlicher Raum
- Kur & Gesundheit, Tourismus & Kultur
- Wohnen, Bildung, Soziales & Freizeit
- Wirtschaft, Einzelhandel & Versorgung
- Landschaft & Stadtklima, Energie & Klimaschutz
- Verkehr & Mobilität

Gebäudebestand

Freiräumlicher Bestand

Projektbausteine Hochbau

Projektbausteine Grün- und Freiflächen (Grüne Achse für Kur und Gesundheit)

Projektbausteine öffentlicher Raum

VU-Umgriff

Entwicklungsräume im städtebaulichen Rahmenkonzept



Perlenkette Obere Stadt bis St. Zeno



Stadtachse mit Stadtstraßencharakter

Entwicklungsräume

Viele der Projekte stehen im räumlichen Zusammenhang zueinander und gliedern an eine oder mehrere der vier Entwicklungsachsen an:

- Perlenkette Obere Stadt bis St. Zeno
- Stadtachse mit Stadtstraßencharakter
- Grüne Achse für Kur und Gesundheit
- Innenentwicklungsbereiche „Wohnen für Alle“

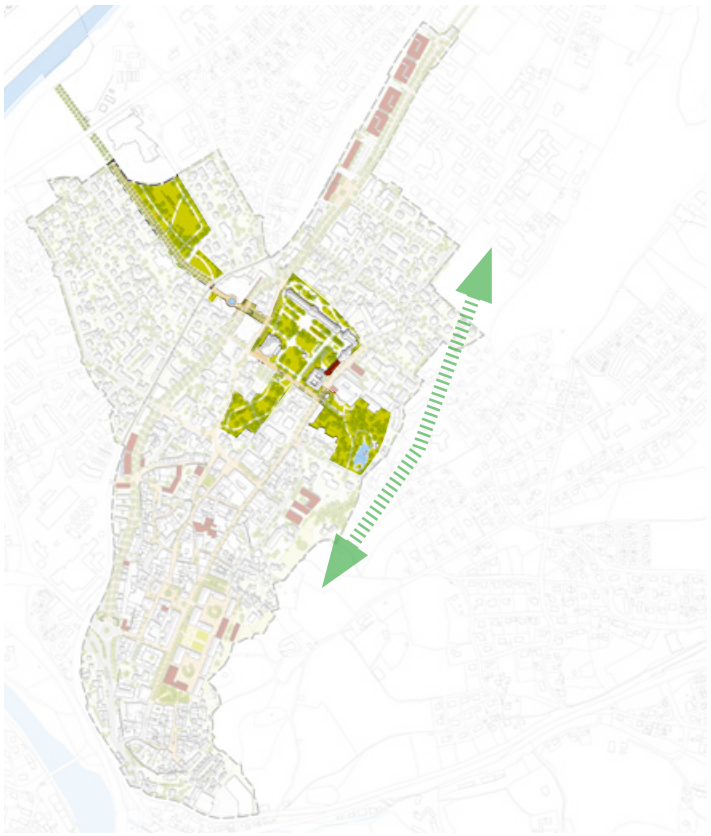
Perlenkette Obere Stadt bis St. Zeno/ Salzburger Straße

Zwischen der Oberen Stadt im Bereich Florianiplatz und dem Kloster St. Zeno spannt sich eine der markanten Achsen auf. Sie verläuft vom Florianiplatz aus entlang der Salinenstraße und dann weiter in der Fußgängerzone entlang der Ludwigstraße und Salzburger Straße. Angelagert sind u.a. folgende Projekte:

- Städtebaul. Konzept „Alte Saline“
- Gestaltung Salinenstraße, Oberer und Unterer Lindenplatz
- Sanierung Schichthaus mit Rathauserweiterung
- Gestalterische Aufwertung Fuzo Ludwigstr., Salzburger Str. mit Schachtstraße
- Platz am Spitalhof
- Kaiserplatz
- Machbarkeitsstudie Axelmannstein
- Salzburger Straße mit Vorplatz St. Zeno
- Bildungsquartier St. Zeno

Stadtachse mit Stadtstraßencharakter

Mit dem Umbau des öffentlichen Raums zu einer repräsentativen Stadtachse werden die angelagerten Bereiche und Nutzungen angefangen vom Bahnhof bis hin zum Stachus aufgewertet und als ein Raum für Wohnen und Leben verstanden. Angelagert sind u.a. folgende Projekte:



Grüne Achse für Kur und Gesundheit



Innenentwicklungsbereiche „Wohnen für Alle“

- Feinuntersuchung Stadtachse
- Bahnhalt Nord
- Grüne Kernstadtzufahrten
- Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof
- Wettbewerb Bahnhofsvorplatz
- Fassadenbegrünung Kurgastzentrum
- Platz am Kurgastzentrum
- Bahnhaltepunkt Stadtmitte
- Bahnhalt Kirchberg

Grüne Achse für Kur und Gesundheit

Die Grüne Achse quert das Untersuchungsgebiet von Ost nach West und bindet Innenstadt und Kurstadt an die Saalach und den Landschaftsraum Kirchholz und Gruttenstein an. Neben der stadtklimatischen Funktion dienen diese zusammenhängenden Bereiche der innerstädtischen Erholung für Bewohner, Kur und Gäste. Angelagert sind u.a. folgende Projekte:

- Masterplan Stadtgrün und Stadtklima (mit Saalach, Kirchholz und grünen Trittsteinen) *(ISEK-Projekt)*
- Wettbewerb Neue Zentralklinik BGL *(ISEK-Projekt)*
- Fassadenbegrünung Kurgastzentrum
- Platz am Kurgastzentrum
- Axelmannsteinpark

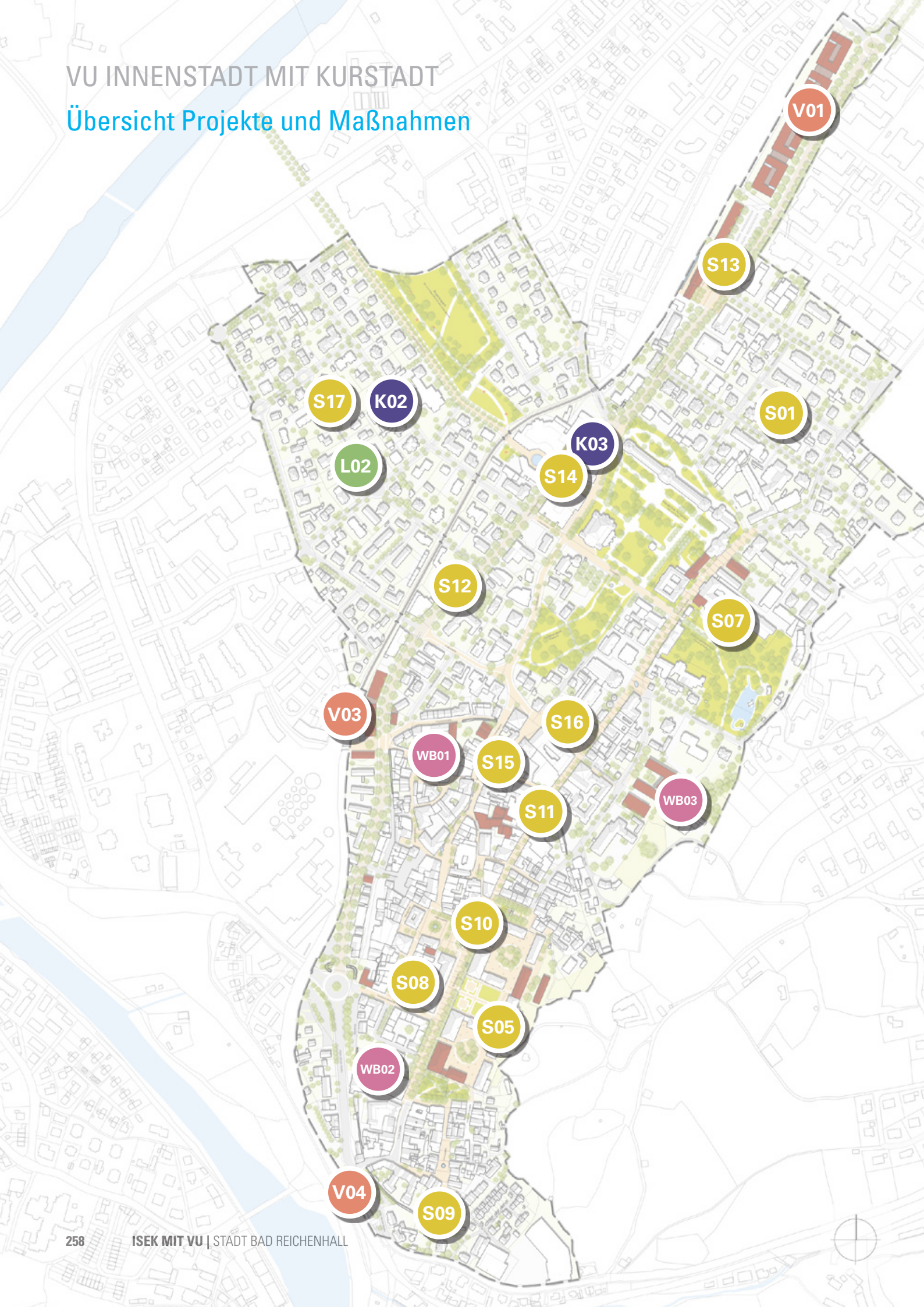
Innenentwicklungsbereiche „Wohnen für Alle“

Zur Schaffung eines bedarfsgerechten und differenzierten Wohnraumangebots sollen die Potenziale im Bestand durch die Innenentwicklung von Quartieren sowie durch Nachverdichtung der westlichen Kurstadt aktiviert werden. Diese Bereiche finden sich u.a. in folgenden Projekten wieder:

- Zukunftskonzept westliche Kurstadt
- Entwicklungskonzept Großer Grund mit Krankenhausareal
- Feinuntersuchung Forstamtstraße
- Konzeptvergabe Heilingbrunner Str.
- Feinuntersuchung Bürgerbräuareal

VU INNENSTADT MIT KURSTADT

Übersicht Projekte und Maßnahmen



Handlungsfeld 1 Stadtbild & öffentlicher Raum

S01	Gestaltungshandbuch mit Beratung
S02	Kommunales Förderprogramm
S03	Erhaltungssatzung
S04	Kommunales Denkmalkonzept
S05	Fortschreibung städtebaul. Konzept „Alte Saline“
S06	Stadtbodenkonzept mit Beleuchtung und Mobiliar
S07	Machbarkeitsstudie Axelmannstein
S08	Sanierung Schichthaus mit Rathauserweiterung
S09	Erlebbare historische Stadtmauer
S10	Gestaltung Salinenstraße und Oberer und Unterer Lindenplatz
S11	Gestalterische Aufwertung Fuzo Ludwig- und Salzburger Str. mit Schachtstr.
S12	Feinuntersuchung Stadtachse
S13	Wettbewerb Bahnhofsvorplatz
S14	Platz am Kurgastzentrum
S15	Platz am Spitalhof
S16	Kaiserplatz
S17	Aufwertungsprogramm für die Straßenräume in der westlichen Kurstadt

Handlungsfeld 2 Kur & Gesundheit, Tourismus & Kultur

K01	Konzept „Bad Reichenhall barrierefrei“
K02	Zukunftskonzept westliche Kurstadt
K03	Fassadenbegrünung Kurgastzentrum

Handlungsfeld 3 Wohnen, Bildung, Soziales & Freizeit

WB01	Feinuntersuchung Forstamtstraße
WB02	Feinuntersuchung Bürgerbräuareal
WB03	Konzeptvergabe Heilingbrunner Straße

Handlungsfeld 4 Wirtschaft, Einzelhandel & Versorgung

WE01	Immobiliendialog Innenstadt
WE02	Kommunales Geschäftsflächenprogramm
WE03	Qualifizierung Innenstadtbetriebe
WE04	Unternehmensakquise
WE05	Leerstandsmanagement Gewerbe und Einzelhandel
WE06	Förderung Zwischennutzung- bzw. Pop-up-Konzepte

Handlungsfeld 5 Landschaft & Stadtklima, Energie & Klimaschutz

L01	Lebens- und Erlebniselement Wasser
L02	Modellprojekt grüne Straßenbäume in der westlichen Kurstadt
L03	Biodiversitätsstrategie

Handlungsfeld 6 Verkehr & Mobilität

V01	Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof
V02	Parkraumkonzept Innenstadt
V03	Bahnhaltepunkt Stadtmitte / Parkplatz Innsbrucker Straße
V04	Bahnhalt Bad Reichenhall-Kirchberg
V05	Verkehrskonzept Innenstadt

Projekte ohne räumliche Verortung:

S01 S02 S03 S04 S06 K01 WE01 WE04

WE07 WE02 WE05 WE03 WE06 L01 L03 V02 V05

Projekte und Maßnahmen

Projektbegriffe und Umsetzungszeiträume

Klimaprojekte
sind Projekt mit starkem Bezug zu Klimaschutz bzw. Energieeffizienz.

Quickwins (2025 bis 2027)
sind Projekte mit schnell erreichbaren Ergebnissen, ohne großen finanziellen Aufwand, häufig vorbereitende Projekte für die bauliche Umsetzung. Die Priorisierung erfolgte im Rahmen der Stadtratswerkstatt.

Impulsprojekte (kurzfristig 2027-2032):
sind vorrangige Projekte der zukünftigen Stadtsanierung zur Erreichung der ISEK-Ziele.

Meilensteine (mittelfristig 2032-2037):
sind erforderliche Projekte zur Umsetzung und Zwischenevaluierung der zukünftigen Stadtsanierung.

Langfristige Projekte (2037-2042)
sind Strategische und kostenintensive Maßnahmen mit hohem Abstimmungsbedarf.

Generelle Projekte
sind empfohlene und wichtige Projekte ohne Priorisierung auf Grund der Kostenintensität und dem begrenzten Umsetzungszeitraum von 15 Jahren. Diese sollen im Rahmen der Evaluierung jedoch mit betrachtet werden.

Projektarten
V = Vorbereitende Maßnahmen (z. B. Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe)
O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Gestaltung von Wegen, Plätzen und Straßen)
B = Baumaßnahmen (z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen, Gebäudesanierungen)
S = Sonstige Maßnahmen (Investitionsbegleitende Maßnahmen (z. B. Öffentlichkeitsarbeit)
H = Handlungsempfehlung

Planungswerkzeuge
FU - Feinuntersuchung
RP - Rahmenplan
VU - Vorbereitende Untersuchungen
WB - Wettbewerb (Realisierungs- oder Ideenwettbewerb nach RPW)

Kostenschätzung
Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung.

Die Ermittlung der ersten Kostenansätze erfolgt nach HOAI 2021, nach Kennwerten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) sowie nach Kennwerten für Außenanlagen der Beratergruppe Vergabe und Wettbewerb der Bayerischen Architektenkammer sowie eigenen Kostenekennwerten.

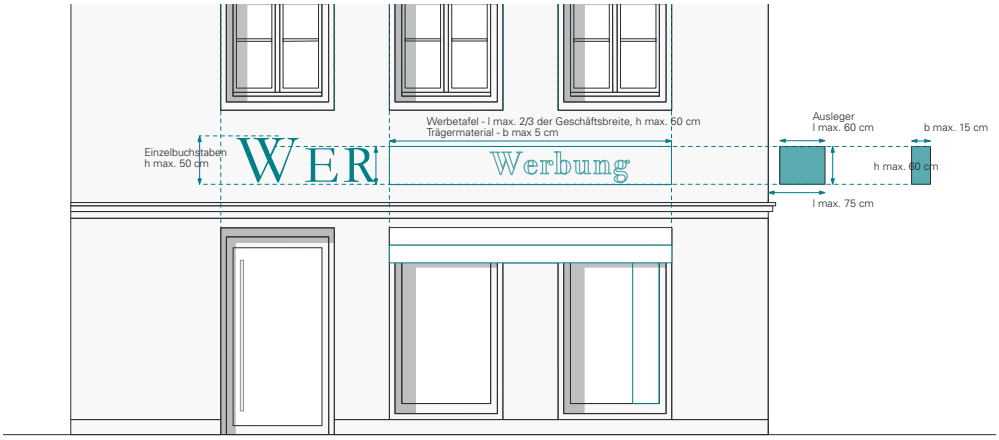
Förderprogramme
StBauF - Städtebauföderung
BLfD - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
WoBF - Wohnraumförderung
KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau
KRL - Kommunalrichtlinie
KULAP - Kulturlandschaftsprogramm
LEADER - Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale (für Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
RZWas 2021 - Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben
FAG Straßenbau - Finanzausgleichsgesetz, Bereich Straßenbau
WiFö - Wirtschaftsförderung

VU_S01 GESTALTUNGSHANDBUCH MIT BERATUNG

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung







Bsp.: Gestaltungsempfehlung zur Anordnung und Ausbildung von Werbeanlagen als ein Kapitel im Gestaltungshandbuch

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur- und Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des mittelalterlichen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch aus der 5. Ansicht von oben) • Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern und im Stadtbild ablesbar machen • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Baustein 1: Gestaltungshandbuch mit Satzung Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens mit Beispielen und Empfehlungen für die Sanierung und Gestaltung privater Anwesen im Innenstadtbereich sowie einer Gestaltungssatzung als Fortschreibung der Örtlichen Bauvorschrift. Das Gestaltungshandbuch dient als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltungsberatung, dem kommunalen Förderprogramm (VU_S02) und dem kommualen Geschäftsflächenprogramm (VU_WE02). • Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen mit Beispielen für die Sanierung von Haus, Hof und Freiflächen, unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte wie Fassaden- und Dachbegrünung • Empfehlungen für die Gestaltung von Werbeanlagen inkl. Werbeanlagensatzung (als Fortschreibung der bestehenden Werbeanlagensatzung der Stadt) • Empfehlungen für den Umgang mit Solar- und Photovoltaikanlagen im Altstadtbereich (Solaratlas BGL) Baustein 2: Gestaltungs- und Sanierungsberatung • Beratung durch externe Fachplaner hinsichtlich kommunaler und privater Vorhaben • Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge, Berücksichtigung von Gestaltungshandbuch und Satzungen
Grober Kostenansatz	Gestaltungshandbuch: ca. 50 TEUR; Beratung: ca. 20 TEUR/a
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S02 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung







Bsp.-Foto mit Bsp.-Skizzen: Gestaltungsberatung, Varianten zur Fassadensanierung

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des mittelalterlichen Gefüges erhalten, wahrnehmbar machen und kontinuierlich entwickeln (auch aus der 5. Ansicht von oben) • Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern und im Stadtbild ablesbar machen • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Es handelt sich um einen von der Kommune aufgestellten Fördertopf mit kommunalen Geldern und Mitteln der Städtebauförderung. Das Förderprogramm dient als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer zur Förderung von Maßnahmen, die sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirken (z.B. Fassade, Dach, private Freiflächen, Einfriedungen etc.) • Fördergrundlage ist das Gestaltungshandbuch sowie Beratung durch externe Fachplaner im Zuge der Gestaltungs- und Sanierungsberatung

Grober Kostenansatz	z.B. 150 TEUR/a (je nach Beschluss Stadtrat bzw. kommunaler Leistungsfähigkeit)					
Mögliche Förderung	StBauF					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S03 ERHALTUNGSSATZUNG

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation Altstadt

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren und pflegen sowie baukulturelles Erbe bewahren • Geschlossene Raumkanten der mittelalterlichen Baustruktur der Altstadt sichern und ergänzen • Offene klassizistische Bauweise der Kurstadt [...] herausarbeiten und ergänzen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Erstellung einer Erhaltungssatzung für den Umgriff des künftigen Sanierungsgebietes zzgl. Grundlagenermittlung zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Altstadt- und Kurstadtbereichs, mit folgenden Inhalten: • Bestandsaufnahme und Fotodokumentation • Plandarstellung mit prägenden Elementen im Stadtbild (Gebäudedenkmäler, Raumkanten, Sichtbeziehungen, öffentliche Räume etc.) • Formulierung und Begründung des Satzungstextes • Abstimmung mit Verwaltung und Politik

Grober Kostenansatz	ca. 15 TEUR					
Mögliche Förderung	-					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S04 KOMMUNALES DENKMALKONZEPT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Einzeldenkmäler und Denkmalensemble Poststraße

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Historische und erweiterte Altstadt: Authentizität des mittelalterlichen Gefüges erhalten [...] • Historische Kurstadt mit klassizistischer Villenkolonie sichern und im Stadtbild ablesbar machen • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren und pflegen sowie baukulturelles Erbe bewahren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Erarbeitung eines kommunalen Denkmalkonzeptes für den Umgriff des künftigen Sanierungsgebietes, nach folgender Herangehensweise: • Analyse und Steckbriefe von ortsbildprägenden Gebäuden und Baudenkmälern • Erstellung eines Ziel- und Maßnahmenplans • Auswahl geeigneter Leuchtturmprojekte, Vertiefung der Maßnahmen über Maßnahmensteckbriefe • Information der Öffentlichkeit

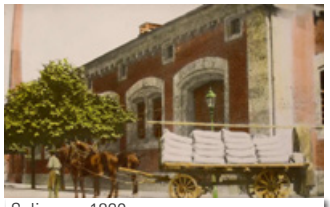
Grober Kostenansatz	ca. 35 TEUR					
Mögliche Förderung	BLfD					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S05 FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAUL. KONZEPT „ALTE SALINE“

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Saline ca. 1890
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



Bsp.-Skizze: Alte Saline inkl. angrenzender Freibereiche (insb. auch der Innenhöfe), Auszug Rahmenplan

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren und pflegen sowie baukulturelles Erbe bewahren • Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen [...] bewahren, klimaangepasst verjüngen [...]
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Alte Saline wurde nach dem großen Stadtbrand von 1834 als Ersatzbau errichtet. Die Gebäude sind als Baudenkmäler kartiert, die Gesamtanlage zusätzlich als Ensembledenkmal, das von einer einheitlichen Fassadengestaltung in neuromanischer Formensprache geprägt ist. Seit 1926 ist der Betrieb in der Alten Saline eingestellt und an die neue Produktionsstätte verlegt worden. Für die Alte Saline inkl. angrenzender öffentlicher Räume besteht ein städtebauliches Konzept, das in den vergangenen Jahren in zahlreichen Schritten und Einzelmaßnahmen bereits teilweise umgesetzt wurde. Heute sind bereits zahlreiche neue Nutzungen in den historischen Räumlichkeiten beheimatet. Die Innenhöfe dienen dem Parken. Das Konzept für Gebäude und Freiräume bedarf einer Evaluierung und Fortschreibung, in enger Abstimmung mit dem Eigentümer sowie unter Berücksichtigung bestehender/ neuer städtischer Konzepte (z.B. Parkraumkonzeption): Wie funktionieren die Nutzungen? Welche neuen/ weitere Nutzungen sind möglich - auch unter Berücksichtigung von Verkehrsaufkommen und Immissionen. Prüfung der Nutzungen im Zusammenhang mit der Stadtmitte. Sollten die Stellplätze in den Innenhöfen reduziert werden, kann über eine alternative Freiraumnutzung nachgedacht werden, z.B. ein Biergarten. Im Anschluss erfolgt die schrittweise Umsetzung des Konzeptes, insbesondere für die noch nicht revitalisierten Gebäudeteile (Magazin 4, Sudhaus 4, Bergreserve, Solereserve 2).
Grober Kostenansatz	ca. 45 TEUR
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich und privat

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S06 STADTBODENKONZEPT MIT BELEUCHTUNG U. MOBILIAR

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





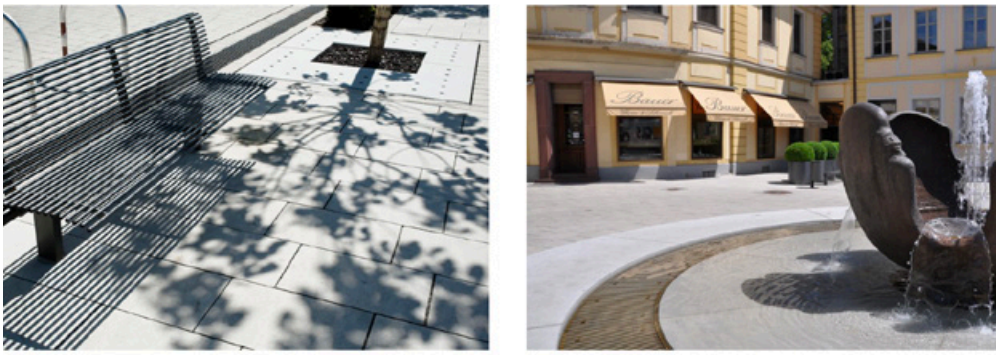






Bsp.-Fotos: gestalteter Stadtboden

Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten • Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Prägende Altstadtgassen als öffentliche Räume gestalten • Passagen als verbindende Elemente in das Wegenetz integrieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Als Grundlage für anstehende Projekte im öffentlichen Raum soll ein übergeordnetes Konzept für die Gestaltung des Stadtbodens, sowie für Beleuchtung und Möblierung erstellt werden. Dies sorgt für ein stimmiges Erscheinungsbild im Stadtraum, erleichtert den Unterhalt und den Vergabeprozess von Einzelobjekten wie Leuchten. Baustein 1: Stadtbodenkonzept Die Oberflächen des öffentlichen Raumes in der Bad Reichenhaller Innenstadt sind uneinheitlich gestaltet, teilweise nicht barrierefrei (siehe auch Projekt „Bad Reichenhall barrierefrei", ISEK_K03) und folgen keinem übergeordneten Gesamtkonzept. Auch der Zustand und die Barrierefreiheit weisen Mängel auf. Vorgeschlagen wird daher die Erstellung eines Stadtbodenkonzeptes, das als Leitbild für die künftige Oberflächengestaltung im öffentlichen Raum dienen soll. Es ist Grundlage für alle anstehenden Oberflächenneugestaltungen im Innenstadtbereich. Für einige folgender Schwerpunkte sollen Leitdetails entwickelt werden: • Zentrale Straßen- und Platzbereiche wie z.B. Kaiserplatz, Oberer und Unterer Lindenplatz, Aegidiplatz • Fußgängerzone Ludwigstraße/ Salzburger Straße • innerstädtische Gassen mit Passagen • Straßenräume der westlichen Kurstadt (ggf. mit geändertem Straßenquerschnitt zur Berücksichtigung der Wurzelräume) • Eingangsbereiche in die Innenstadt: diese sollen als Verbindungen zw. Parken vor den Toren der Innenstadt und der Einkaufsinnenstadt qualifiziert werden (insbesondere Tiroler Straße, Kammerbotenstraße, Im Angerl/ Forstamtstraße, Liebigstraße, Luitpoldstraße)



Bsp.-Fotos: gestalteter Stadtboden, abgestimmter Bodenbelag und Details im öffentlichen Raum inkl. Möblierung etc.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 2: Beleuchtung
Neben Aussagen zu den Oberflächen sollen auch Aussagen zur Beleuchtung gemacht werden, damit bei zukünftigen Vorhaben auf eine gesamtstädtisch einheitliche Gestaltsprache zurückgegriffen wird:

- abgestimmtes Leuchtmittelkonzept
- Berücksichtigung der Wechselwirkung von Licht auf die Biodiversität

Baustein 3: Möblierung
Darüber hinaus sollen auch Aussagen zum Mobiliar im öffentlichen Raum gemacht werden:

- Bänke, Mülleimer, etc.
- Integration von Wertstoffsammelplätzen im Bereich der Fußgängerzone (unterirdische Organisation prüfen, hinsichtlich Finanzierbarkeit und Umsetzbarkeit im Bodendenkmalbereich)
- Gestaltung und Ausstattung der Bushaltestellen
- Integration abschließbarer Lagerflächen für Einkäufe

Grober Kostenansatz	Bausteine gesamt: ca. 50 TEUR				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S07 MACHBARKEITSSTUDIE AXELMANNSTEIN

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.-Skizze: Sanierung Axelmannsteingebäude und Zuführung einer neuen Nutzung, Gestaltung des zugehörigen Parks nach historischem Vorbild zzgl. Seebühne, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Zentrale, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche zeitnah angehen
- Überörtliche Kur- und Tourismusangebote sichern, ausbauen und vermarkten
- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren/ pflegen
- Innerstädtische Parks als hochwertige Freiräume mit kurstädtischer Funktion erhalten und als klimaaktive Trittsteine im Stadtgefüge qualifizieren

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das ehemalige Kurhotel Axelmannstein ist ein herausragender Baustein im Stadtgefüge - das Gebäude mit zugehöriger Parkanlage prägt das Stadtbild nicht nur durch seine Architektur, es beherbergte einst auch das erste Kurhotel in Bad Reichenhall und gilt somit als Wiege der Kurstadt. Die private Parkanlage war bis vor einigen Jahren öffentlich zugänglich und nutzbar. Heute trennt ein verschlossenes Tor den Park vom öffentlichen Raum entlang der Fußgängerzone Salzburger Straße. Sowohl Gebäude als auch Park und Parkeinfriedung sind als Einzeldenkmäler kartiert. Vorgeschlagen wird, unter Berücksichtigung der geologisch herausfordernden Rahmenbedingungen, die Erstellung eines Sanierungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für das Gesamtareal unter Berücksichtigung der drei Bausteine:

Baustein 1: Kurhotel Axelmannstein - Sicherung der bauhistorischen Qualität
Eine Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie Revitalisierung und Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit ist somit von hoher Wichtigkeit. Wünschenswert wäre eine Neunutzung des Gebäudes im Bereich Gesundheit/ Kur bzw. die Revitalisierung der Hotelnutzung um den Gesundheitsstandort Bad Reichenhall zu stärken.

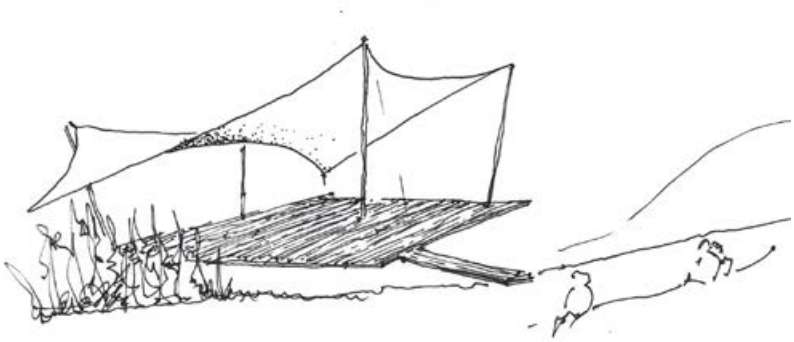
- Instandsetzungsgebot als Instrument einsetzen zum Erhalt der Bausubstanz
- Entwicklung bedarfsgerechter, tragfähiger und verträglicher Nutzungskonzepte
- Standortanalyse der Immobilie und Einordnung in das Umfeld
- Markt- und Potenzialanalyse inkl. Flächennachfragen, Standorteignung, Flächenangebote für grundsätzlich denkbare Nutzungen
- Ableitung und Empfehlungen für funktionsfähige sowie verträgliche, aufeinander abgestimmte Nutzungen
- Erarbeitung Nutzungskonzept mit dem Ziel einen Anreiz für den Eigentümer zu schaffen oder einen neuen Investor zu gewinnen
- Unterstützung bei der Erstellung von architektonischen Konzepten, Wiederherstellung der ursprünglichen Gebäudekubatur



Bestandssituation Gebäude Axelmannstein



Park um 1900 | Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



Bsp. Visualisierung: Seebühne im Axelmannsteinpark

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 2: Axelmannstein-Park - Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit

- Pflege der Wege und des Grünbestandes nach historischem Vorbild
- Einbindung in die grüne Achse
- Etablierung von Veranstaltungen im Freien

Baustein 3: Nördliches Nachbargrundstück - Nachverdichtung

Darüber hinaus befindet sich auch das nördlich angrenzende Grundstück (Flst Nr. 771 und 771/1) im Eigentum der Axelmannstein-Besitzer. Das von Wildwuchs und Verfall geprägte Areal sollte im Zuge einer gesamtheitlichen Konzeption mitbetrachtet werden. Nachverdichtungspotenziale gilt es zu untersuchen und ggf. die Baulücke entsprechend zu schließen.

Grober Kostenansatz	immobilienwirtschaftl. Nutzungskonzept 30 TEUR, städtebaul. Machbarkeitsstudie 30 TEUR, zzgl. Statikuntersuchung				
Mögliche Förderung	StBauF, BLfD				
Akteure	öffentlich und privat				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S08 SANIERUNG SCHICHTHAUS MIT RATHAUSERWEITERUNG

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation Schichthaus



Bsp.-Skizze: Sanierung Bestandsgebäude Schichthaus, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren und pflegen sowie als baukulturelles Erbe bewahren
- Geschlossene Raumkanten der mittelalterlichen Baustruktur der Altstadt sichern und ergänzen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das derzeit leerstehende Gebäude am Rathausplatz 9 soll künftig revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Gebäude ist Teil des Denkmalensembles Rathausplatz. Da es sich im Eigentum der Stadt befindet und für das Rathaus Erweiterungsbedarf besteht, sollen diese Nutzungen in den Gebäudebestand integriert werden. Früher schmückte wilder Wein die Fassade. Im Konzept kann überprüft werden, ob eine Fassadenbegrünung in die Neugestaltung integriert werden kann. Folgende Maßnahmen sind hierfür notwendig:

- Erstellung eines Raumprogramms für die dringend erforderliche Rathauserweiterung
- Erstellung des architektonischen Konzeptes (Abwägung zw. Abbruch und Sanierung)
- Gebäudesanierung und Umsetzung des architektonischen Konzeptes

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S09 ERLEBBARE HISTORISCHE STADTMAUER

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation Stadtmauer



Fragmente der Stadtmauer am Rande der mittelalterlichen Altstadt, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Geschlossene Raumkanten der mittelalterlichen Baustruktur der Altstadt sichern und ergänzen; historische Stadtmauer wahrnehmbar gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Die historische Stadtmauer rahmte einst den mittelalterlichen Stadtkern Bad Reichenhalls. Heute ist sie noch in einigen Teilbereichen erhalten, insbesondere in der Oberen Stadt, weitere Fragmente befinden sich u.a. in Nachbarschaft zur Spitalkirche St. Johannes. Ziel ist die Sanierung der historischen Mauer unter Einbindung des Denkmalschutzes sowie die Erlebbarmachung für Ortsansässige und Besucher, beispielsweise durch einen Themenweg mit Stationen und Informationstafeln.

Schritte/ Bausteine:

- Konzepterstellung
- Schrittweise bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	nach Umfang					
Mögliche Förderung	BLfD, StBauF					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S10 GESTALTUNG SALINENSTRASSE UND OBERER UND UNTERER LINDENPLATZ

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Salinenstraße um 1900
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



Bsp.-Skizze: Gestaltung Salinenstraße mit Baumpflanzungen nach historischem Vorbild, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und im öffentlichen Raum bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten; Wegebeziehungen qualifizieren
- Ankunftsorte für Tourismus sichern und Angebote ergänzen (Qualifizierung des öffentlichen Raumes als Ankunftsort und Verteiler für Linien- und Reisebusse)

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der Obere und der Untere Lindenplatz wurde nach dem großen Stadtbrand als Abstandsflächen zur Feuersicherheit nördlich und südlich der damals neu errichteten Saline geplant. Beide Platzräume sind von Linden gerahmt, die auf dem Unteren Lindenplatz in den vergangenen Jahren bereits verjüngt wurden. Die beiden Platzbereiche sowie die Salinenstraße mit ihrer Platanenbepflanzung sind Teil des Denkmalensembles „Alte Saline".
Ziel ist die funktionale Sanierung und Neugestaltung des Oberen und Unteren Lindenplatzes über die Salinenstraße sowie der Anschluss an die Fußgängerzone; auch unter Einbezug und Evaluierung des bereits vorhandenen Konzepts aus den 1990er Jahren. Grundlagen sind das Stadtbodenkonzept (VU_S06) sowie die Aktualisierung des städtebaulichen Konzepts zur Alten Saline (VU_S05) und das Parkraumkonzept Innenstadt (VU_V02) mit Aussagen zur notwendigen Stellplatzanzahl.

<u>Schritte/ Bausteine:</u>

- Wettbewerb zur Neugestaltung des öffentlichen Raums und Aufwertung des Ankunftsortes für die Touristenbusse
- Ausbau der Platzräume
- bauabschnittsweiser Ausbau des Straßenraums

Die im Folgenden stichpunktartig benannten Themen sind für die Neugestaltung relevant und sollten in die Auslobung formuliert werden:



Bsp.-Skizze: Oberer Lindenplatz - Grüner Platz für Spiel und Aufenthalt, Rahmenplan



Bsp.-Skizze: Unterer Lindenplatz - Platz für Repräsentation und Gedenken, Rahmenplan

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Salinenstraße - repräsentativer Straßenraum und Innenstadteingang

- Verlängerung der Fußgängerzone bis einschließlich Unterer Lindenplatz prüfen
- Gesamtbetrachtung inkl. Integration des Buswendeplatzes
- Integration einer Bushaltestelle mit Busbord um einen barrierefreien Ein- und Ausstieg zu ermöglichen
- Integration des Ankunftsortes für Touristenbusse mit Busbord sowie ggf. weiteren Ausstattungsmerkmalen, wie z.B. einer öffentlichen WC-Anlage oder Touristinformationsangebote etc. (bspw. in der Alte Saline im Zuge der Sanierung Solereserve 2 oder Integration in bestehende Nutzungseinheiten)
- Prüfung ob Verlauf des unterirdischen Grabenbachstollens abstrahiert dargestellt wird
- Sukzessiver Ersatz der Bäume durch klimaangepasste Linden/ Platanen

Oberer Lindenplatz - Grüner Platz für Spiel und Aufenthalt

- Bindeglied zwischen Innenstadt bzw. Alte Saline und Oberer Stadt
- Prüfung weiterer Nutzungen (z.B. Musikpavillon, Toilette für Feste auf dem Florianiplatz etc.)
- Integration verschatteter, konsumfreier Sitzgelegenheiten sowie Spiel- und Sportelemente


Oberer Lindenplatz ca. 1890
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall

Unterer Lindenplatz - Platz für Repräsentation und Gedenken

Vom Stadtarchivar wird angeregt, einen der Lindenplätze zum zentralenPlatz des Gedenkens zu machen, an dem vorhandene Denkmäler, die derzeit im Stadtraum verstreut sind, konzentriert an einem Ort gebündelt werden. Folgende Schritte werden zur Planung und Realisierung des Gesamtbereiches vorgeschlagen:

- Baumgutachten („Vitalitäts-Check") für die raumprägenden Platanen in der Salinenstraße sowie die Linden auf dem Oberen und Unteren Lindenplatz
- Realisierungswettbewerb „Oberer und Unterer Lindenplatz über Salinenstraße bis Eingang Fußgängerzone" (daran räumlich anschließendes Projekt VU_S11 „Gestalterische Aufwertung Fuzo Ludwig- und Salzburger Str. mit Schachtstr.) unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes „Alte Saline" und des Stadtbodenkonzeptes
- Bauliche Umsetzung des Freiflächenkonzeptes für die beiden Plätze, unter Berücksichtigung des Parkraumkonzeptes Innenstadt (ISEK_V01)
- Bauliche Umsetzung des Freiflächenkonzeptes für den öffentlichen Raum der Salinenstraße

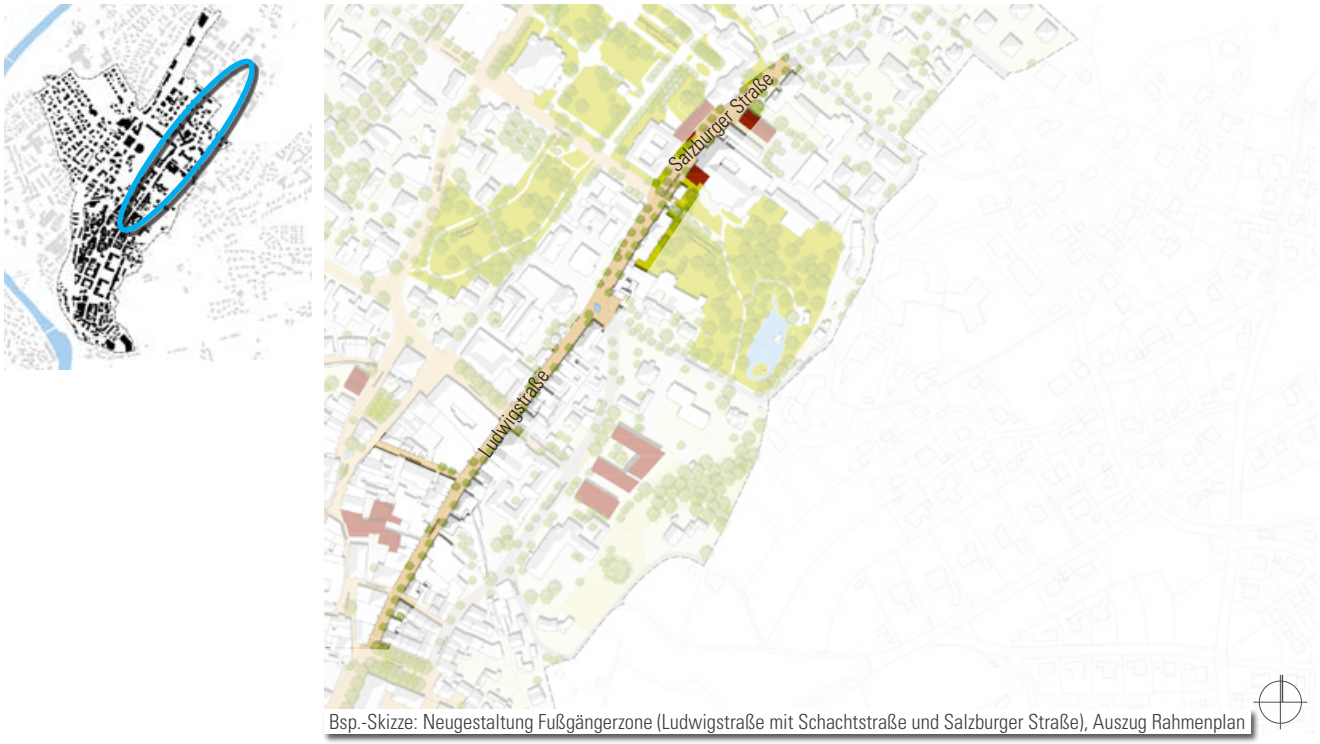
Grober Kostenansatz	WB ca. 220 TEUR, Baukosten Plätze 2,7 Mio. EUR brutto, Baukosten Straßenraum 3 Mio. EUR (gem. bdla 2021, KG 500) bzw. Baukosten je nach Ausbaustandard 1,9 Mio. EUR brutto (gem. Bedarfsmitteilung)
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S11 GESTALTERISCHE AUFWERTUNG FUZO LUDWIG- UND SALZBURGER STR. MIT SCHACHTSTR.

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.-Skizze: Neugestaltung Fußgängerzone (Ludwigstraße mit Schachtstraße und Salzburger Straße), Auszug Rahmenplan

Ziele	• Angebote der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß entwickeln • Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten • Wegebeziehungen qualifizieren • Passagen als verbindende Elemente in das Wegenetz integrieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Salzburger Straße und Ludwigstraße sowie deren Verbindung in die Poststraße über Schachtstraße und Passagen sollen - als zentraler Bereich der Fußgängerzone - als attraktiver öffentlicher Raum und zentraler Aufenthaltsbereich gestaltet werden. Insbesondere auch verschattete, konsumfreie Sitzgelegenheiten könnten hier entstehen. Hierbei sollen der Konzeption die Leitgedanken des Stadtbodenkonzeptes zugrunde gelegt werden. Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes kann überprüft werden, inwieweit der Verlauf des Grabenbachtunnels symbolisch im Straßenraum sichtbar gemacht wird. Schritte/ Bausteine: • Erstellung eines Gestaltungskonzeptes auf Basis des Stadtbodenkonzeptes (VU_S06) • Bauliche Umsetzung
Grober Kostenansatz	Straßenraum: ca. 6 Mio EUR brutto (10.355 qm x 479 EUR/qm x 1,19 gem. bdla 2024, KG 500) bzw. Baukosten je nach Ausbaustandard 1,7 Mio. EUR brutto (gem. Bedarfsmitteilung)
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S12 FEINUNTERSUCHUNG STADTACHSE

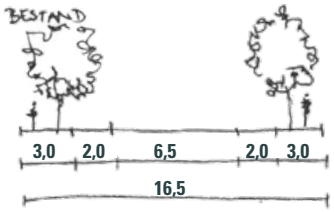
Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

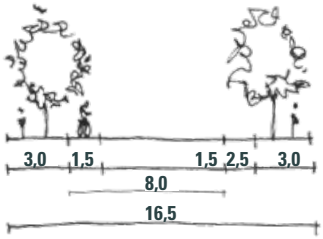




Bsp.-Skizze: Stadtachse, Auszug Rahmenplan



möglicher Planungsvorschlag: Radfahrstreifen



möglicher Planungsvorschlag: Variante mit Schutzstreifen und einseitigem Parken

Querschnitte in Anlehnung an die RASt 06

Ziele

- Zentrale Stadtzugänge räumlich wahrnehmbar gestalten
- Zentrale Stadtdurchfahrt gestalterisch aufwerten, z.B. durch ergänzende Begrünung
- Funktionale Neuordnung und Umgestaltung der Stadtdurchfahrt für alle Verkehrsteilnehmer; Verkehr innenstadt- und nutzungsverträglich einbinden
- Verkehrsknoten leistungsfähig optimieren

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Gestaltungskonzept für die Nord-Süd-Achse (Innsbrucker Straße, Wittelsbacherstraße, Bahnhofstraße, Münchner Allee). Gestaltung als attraktive Stadtachse und zentrale Stadtdurchfahrt sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, z.B. durch begleitende Baumallee und Markierung besonderer Querungsbereiche durch Belagswechsel

- Prüfung der Kreisverkehre z.B. als nördlicher und südlicher Abschluss (am Stachus sowie im Bereich Haus der Jugend) zur Entlastung der beiden Knotenpunkte und einer Verbesserung der Radwegeanbindung
- Prüfung Tempo-30-Regelung gemäß § 45 StVO (Kurorte)
- Integration des Radverkehrs
- Sichere, ebenerdige Querungsmöglichkeiten etablieren. Hierdurch zentrale Orte an die Innenstadt anbinden (Verbindungen zur Saalach, geplanter Bahnhalt Mitte, Kurgastzentrum, Bahnhof etc.)
- Neue Parkplatzangebote vor den Toren der Innenstadt integrieren/ anbinden
- Eingänge in die Innenstadt markieren und gestalten

Grober Kostenansatz	Städtebauliche Feinuntersuchung ohne Verkehrsplanung: ca. 55 TEUR (für 3,6 ha, gem. Merkblatt 51 AKBW)				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S13 WETTBEWERB BAHNHOFSVORPLATZ

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bahnhof ca. 1880, Foto Baldi und Würthle
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



Bsp.-Skizze: Neugestaltung Bahnhofsvorplatz und Neubau Bahnhofsgebäude nach historischem Vorbild, Rahmenplan



Bsp.-Skizze: Neugestaltung Bahnhofsvorplatz mit bestehendem Bahnhofsgebäude

Ziele

- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Ankunftsorte für Tourismus sichern und Angebote ergänzen
- Zentrale, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche zeitnah angehen
- Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der zentrale Bahnhof in Bad Reichenhall ist Ankunftsort für Ortsansässige und Touristen. Die Flächen sind teilweise in städtischem Eigentum, teilweise im Eigentum der Deutschen Bahn.
Folgende Ziele werden mit einer Neugestaltung verfolgt:

- Wettbewerb zur Gestaltung des Bahnhofs mit Vorplatz als Eingangstor für Zugreisende/ als Visitenkarte
- Integration von Taxis und Kurzzeitstellplätzen (Kiss-and-Ride-Zone) sowie der Bushaltestelle
- Integration von Grün

Schritte/ Bausteine:

- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, ggf. mit Gebäude, inkl. Umfeld unter Einbindung der Deutschen Bahn
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	WB Gebäude u. Freianlagen ca. 250 TEUR; Baukosten Vorplatz ca. 2,5 Mio. EUR (gem. bdla 2024, KG 500)					
Mögliche Förderung	StBauF					
Akteure	öffentlich, Deutsche Bahn					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S14 PLATZ AM KURGASTZENTRUM

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Skizze: Vorplatzgestaltung vor dem Kurgastzentrum mit Querungshilfe, als Anbindung in die Altstadt, Rahmenplan

Ziele

- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten
- Wegebeziehungen qualifizieren
- Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das Kurgastzentrum liegt an der zentralen grünen Achse als Verbindung zur Saalach. Angestrebt wird daher eine Platzgestaltung und eine sicher gestaltete, barrierefreie Querung über die Stadtachse.

Bei künftigen Planungen im Umfeld des Kurgastzentrums ist die laufende Denkmalschutzprüfung für das Gebäude zu berücksichtigen.

Schritte/ Bausteine:

- Freianlagen- und Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Feinuntersuchung Stadtachse und des Stadtbodenkonzeptes für den öffentlichen Raum
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	Planung: ca. 230 TEUR, Bau ca. 1,6 Mio EUR (3.689 qm x 373 EUR/qm x 1,19 gem. bdla 2024, KG 500) bzw. nach Ausbaustandard					
Mögliche Förderung	StBauF					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S15 PLATZ AM SPITALHOF

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

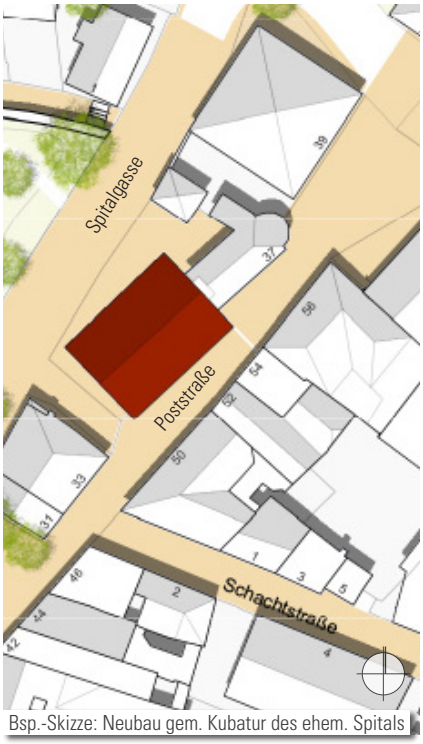




Bestandsfoto Platz am ehem. Spitalhof



Bsp.-Skizze: grüner Platz am Spitalhof, Auszug Rahmenplan



Bsp.-Skizze: Neubau gem. Kubatur des ehem. Spitals

Ziele

- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und im öffentlichen Raum bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der Spitalhof, der sich im Eigentum der Stadt befindet, reiht sich in eine Abfolge historischer Plätze im Verlauf der Poststraße ein. Dabei war er selbst ursprünglich keine Platzfläche sondern beherbergte das Spitalgebäude. Hiervon zeugt heute noch die Spitalkirche/ Johanneskirche. Derzeit wird der Platz als Pkw-Parkplatz genutzt.

Um den Platzraum als Aufenthaltsraum zu gestalten und in seiner klimatischen Funktion anzupassen (u.a. Entsiegelung) wird die Gestaltung als öffentlicher Platz vorgeschlagen, der gleichzeitig der Johanneskirche einen adäquaten Vorbereich bietet und möglicherweise von der angrenzenden Gastronomie bestuhlt werden könnte. Auch eine Multifunktionsfläche, die im Sommer und Winter vielfältige Nutzungen ermöglicht, ist denkbar.
Schritte/ Bausteine:

- Erstellung der Freianlagenplanung auf Grundlage des Stadtbodenkonzeptes und ggf. auf Grundlage des Parkraumkonzepts Innenstadt (VU_V02)
- Bauliche Umsetzung der Gestaltungskonzeption

Alternativ: Bebauung der Fläche nach historischem Vorbild (Urkataster)

Grober Kostenansatz	Planung: ca. 140 TEUR, Bau: ca. 850 TEUR (1.500 qm x 479 EUR/qm x 1,19 gem. bdla 2024, KG 500)
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_S16 KAISERPLATZ

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Kaiserplatz um 1900
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



Bsp.-Skizze: gestalteter Kaiserplatz, verkehrsberuhigt, mit Parken unter Bäumen vor dem Nahversorger, Rahmenplan

Ziele

- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und im öffentlichen Raum bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Innenstadtnahe, fußläufig erreichbare Nahversorger sichern und weiterentwickeln. Standorte optimieren.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der Kaiserplatz bildet das nördliche Ende der Fußgängerzone Poststraße und ist an dieser Stelle ein wichtiges Gelenk in der Überleitung in Richtung Bahnhof oder in Richtung Fußgängerzone (Salzburger Straße). Ein Ziel wäre es, den Ort in dieser Funktion zu stärken, als Platzraum wahrnehmbar zu machen und attraktiv zu gestalten. Hierzu kann auch die Integration von Grün beitragen sowie die Erneuerung des Bodenbelags, insbesondere des südlichen Gehwegs. Eine geringfügige Beruhigung des Durchgangsverkehrs ist mit der Umsetzung der Parkraumkonzeption zu erwarten. Die vorhandenen Stellplätze, die auch insbesondere der Kundschaft des Nahversorgers am Kaiserplatz und des gesamten Einzelhandels dienen, sollen in ihrer Anzahl in jedem Fall erhalten bleiben. Denkbar ist aber eine Neuordnung im Zuge der Umgestaltung.

Schritte/ Bausteine:

- Konzept zur Freianlagen- und Verkehrsplanung auf Grundlage des Stadtbodenkonzeptes mit Integration von Stellplätzen, Stadtbäumen, Zugängen sowie Gestaltung als innerstädtischer öffentlicher Straßenraum
- Umsetzung des freiraum- und verkehrsplanerischen Gestaltungskonzeptes

Grober Kostenansatz	Planung: ca. 140 TEUR, Bau: ca. 850 TEUR (1.900 qm x 373 EUR/qm x 1,19 gem. bdla 2024, KG 500)					
Mögliche Förderung	StBauF					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_S17 AUFWERTUNGSPROGRAMM FÜR DIE STRASSENRÄUME IN DER WESTLICHEN KURSTADT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Westliche Kurstadt, Auszug Rahmenplan

Ziele	• Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und im öffentlichen Raum bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Straßenräume in der westlichen Kurstadt weisen erhebliche gestalterische und funktionale Mängel auf. Es bedarf einer zeitnahen Erneuerung. Hierbei besteht die Möglichkeit das „Modellprojekt Grüne Straßenräume in der Kurstadt" (VU_L02) zu integrieren und umzusetzen. Um den Straßenbäumen mehr Platz zu ermöglichen sowie Fußgänger- und Radfahrverkehr sicher zu organisieren, kann auch über die Neugestaltung der Straßenquerschnitte nachgedacht werden, z.B. Einrichtungsverkehr. Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung gilt es das Stadtbodenzept zu berücksichtigen. Folgende Straßenräume sind betroffen: Kurfürstenstraße, Maximilianstraße, Luitpoldstraße, Friedrich-Ebert-Allee, Weißstraße, Hofrat-Harl-Straße, Riedelstraße und Goethestraße. • Baustein 1: Verkehrskonzept • Baustein 2: Gestaltungskonzept auf Basis des Stadtbodenkonzeptes • Baustein 3: Schrittweise bauliche Umsetzung
Grober Kostenansatz	Verkehrskonzept ca. 20 TEUR, Gestaltung und Umsetzung nach Umfang (267 EUR/qm gem. bdla 2024, KG 500) Bsp. Luitpoldstraße: ca. 1,4 Mio. EUR Herstellungskosten zzgl. 80 TEUR Planungskosten
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau
Akteure	öffentlich

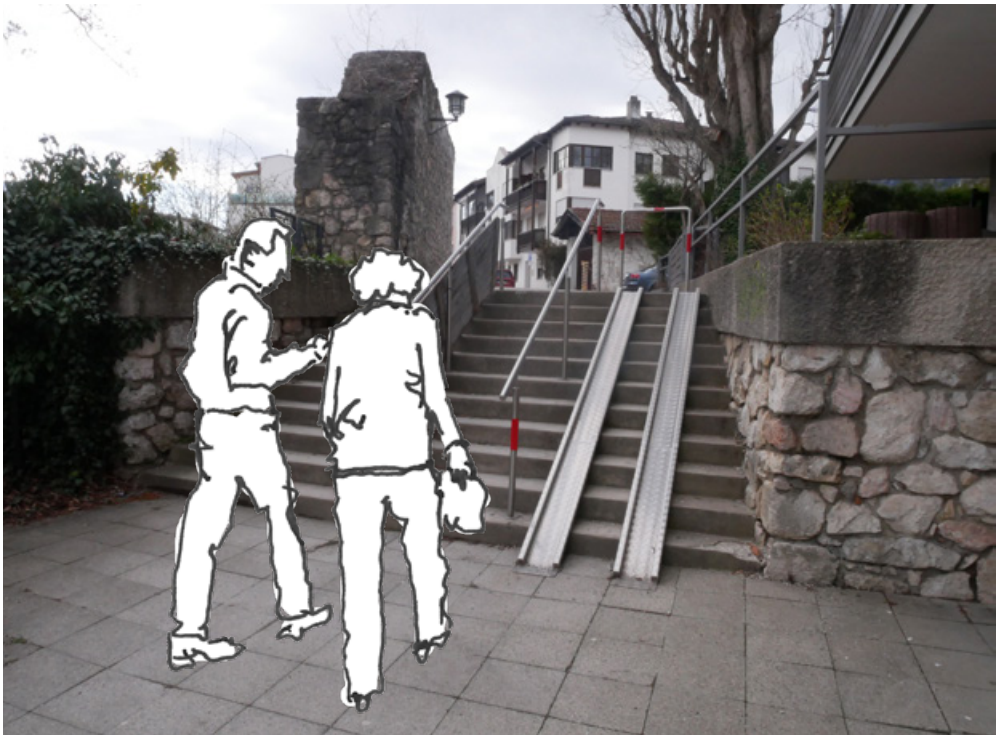
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_K01 KONZEPT „BAD REICHENHALL BARRIEREFREI“

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Ziele	• Oberziel: Stadtidentität Bad Reichenhalls als Kur-, Tourismus- und Gesundheitsstandort stärken • Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Fuß- und Radwegeverbindungen als zentrale innerstädtische Verbindungen entwickeln. Sichere Querungsmöglichkeiten schaffen. • Querungen über die Saalach qualifizieren. Barrieren abbauen.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Erstellung eines Konzeptes und Handlungsprogramms zur Verbesserung der Barrierefreiheit im VU-Gebiet und näherem Umfeld, insbesondere in der Bad Reichenhaller Innenstadt bzw. der Fußgängerzone. Hierzu zählt auch eine sichere und barrierfreie Gestaltung der Unterführungen. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum hat sowohl Relevanz für ältere Bevölkerungsschichten, als auch für junge Familien, z.B. im Hinblick auf die Passierbarkeit mit dem Kinderwagen. Baustein 1: Konzepterstellung • Analyse der Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen (Wegeverbindungen, Platzräume, bestehende Unterführungen unter der Stadtachse und Bahntrasse etc.) sowie Zugänge zu öffentlichen Gebäuden • Herausarbeitung von Schwerpunktbereichen • Konzept zur barrierefreien Gestaltung der Schwerpunktbereiche Baustein 2: Bauliche Umsetzung • Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes

Grober Kostenansatz	Konzept: ca. 15 TEUR					
Mögliche Förderung	StBauF					
Akteure	öffentlich					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_K02 ZUKUNFTSKONZEPT WESTLICHE KURSTADT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	**KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR**	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.-Skizze: westliche Kurststadt, Auszug Rahmenplan

Ziele	• Wohnstandort Altstadt und Kurstadt sichern und im Bestand entwickeln • [...] Wohnraumpotenziale in der Kurstadt prüfen.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Der Bereich der Kurstadt, der westlich der Bahntrasse liegt, weist Entwicklungspotenzial insbesondere im Bereich Wohnen auf. Dies gilt es im Zuge eines städtebaulichen Konzeptes zu prüfen, auch unter Berücksichtigung einer Erhaltungssatzung. Das Konzept kann als Grundlage für weitere Planungsschritte, wie z.B. der Bauleitplanung dienen. Folgende zentrale Fragestellungen gilt es vorbereitend zu beantworten bzw. abzuwägen: • Wie kann die bauliche Charakteristik der Kurstadt erhalten bleiben? • Was sind die prägenden Freiraumelemente und wie wird deren Erhalt gewahrt? (auch unter Berücksichtigung deren klimatischer Funktion) • Wie groß sind die baulichen Nachverdichtungspotenziale? <u>Schritte/ Bausteine</u>: • Städtebaulicher Rahmenplan • Aufstellung eines Bebauungsplans
Grober Kostenansatz	Städtebaul. Rahmenplan Lp 1-3: 105 TEUR (18 ha Fläche ohne Rupertuspark gem. Merkblatt 51 AKBW), Bebauungsplan mit Grünordnung ca. 135 TEUR (gem. HOAI) zzgl. verfahrensbegleitende Schritte
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_K03 FASSADENBEGRÜNUNG KURGASTZENTRUM

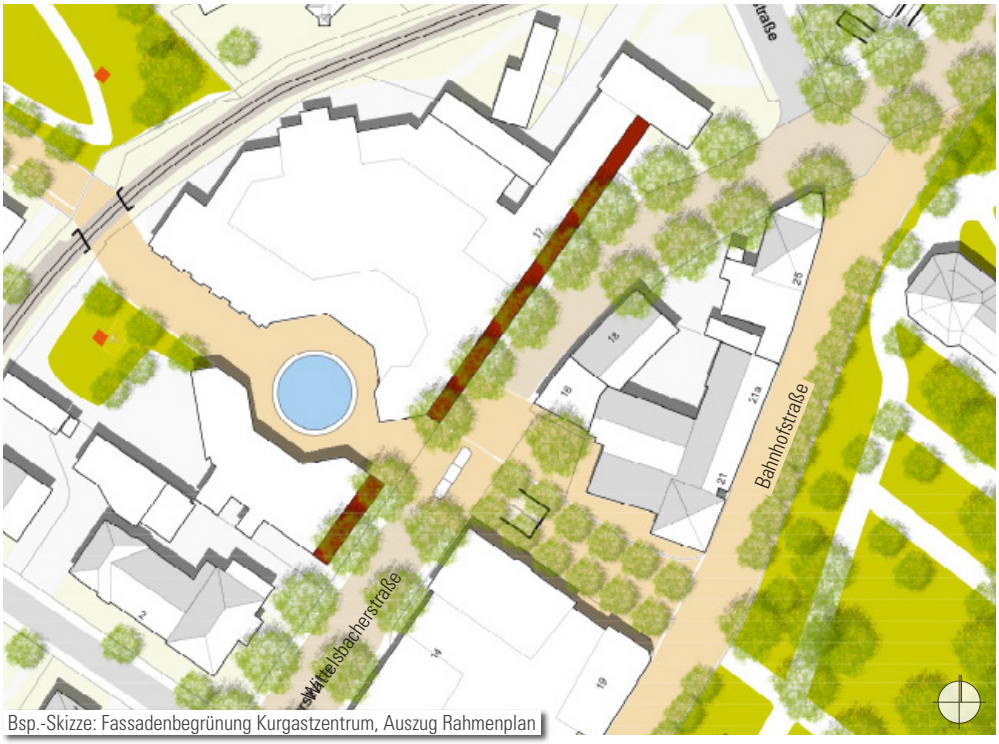
Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation Kurgastzentrum



Bsp.-Skizze: Fassadenbegrünung Kurgastzentrum, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Überörtliche Kultur- und Tourismusangebote sichern, ausbauen und vermarkten
- Zentrale öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Innenstadteingänge räumlich wahrnehmbar gestalten
- Innenstadtverträgliche Potenziale für erneuerbare Energien nutzen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das Kurgastzentrum liegt prominent an der Hauptdurchgangsstraße sowie auch an der grünen Achse zwischen Kurpark und Rupertuspark. Angestrebt wird vor diesem Hintergrund die gestalterische Integration des voluminösen, maßstabssprengenden Baukörpers sowie die Einbindung in die Grünachse, beispielsweise durch Fassadenbegrünung. Auch die Installation von PV-Modulen auf dem Dach kann geprüft werden, sofern noch nicht erfolgt.

Bei künftigen Planungen ist die laufende Denkmalschutzprüfung zu berücksichtigen, sowohl hinsichtlich einer möglichen Begrünung, als auch hinsichtlich der Anbringung von PV-Modulen.
Die Möglichkeit der regelmäßigen Wartung der Fassadenplatten ist sicherzustellen. (Eine Begrünung wir vor diesem Hintergrund aus Sicht der Immobilien Freistaat Bayern kritisch gesehen).

Grober Kostenansatz	bodengebundene Fassadenbegrünung ca. 30 TEUR/ fassadengebunden ca. 1 Mio. EUR (Fassade 15 m x 100 m)				
Mögliche Förderung	LEADER, StBauF über kommunales Förderprogramm				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU INNENSTADT MIT KURSTADT

VU_WB01 FEINUNTERSUCHUNG FORSTAMTSTRASSE

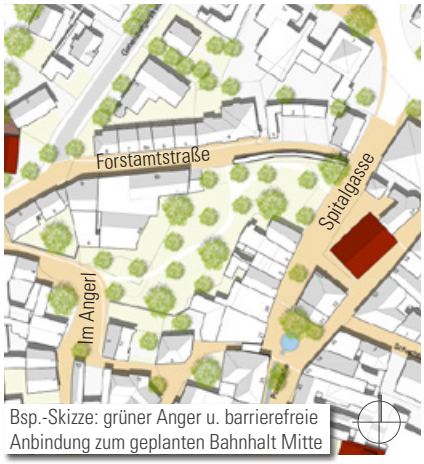
Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Skizze: Nachverdichtung im Quartier Forstamtstr., Rahmenplan



Bsp.-Skizze: grüner Anger u. barrierefreie Anbindung zum geplanten Bahnhalt Mitte



Ausschnitt Stadtplan 1865
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall



St. Johannis-Spital, ca. 1970, Foto Ernst Baumann
Quelle: Stadtarchiv Bad Reichenhall

Ziele

- Strukturverträgliche Innenentwicklung von Stadtquartieren einleiten
- Wegebeziehungen qualifizieren

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Feinuntersuchung zur Konkretisierung der Entwicklungsziele der vorhandenen Parkplatzfläche, Mitbetrachtung des angrenzenden Platzes am Spitalhof. Angestrebt wird die gestalterische Aufwertung des Eingangs in die Innenstadt vom geplanten Bahnhalt Mitte sowie die Herstellung der Barrierefreiheit. Die Entwicklung soll im Zuge einer gesamtheitlichen Betrachtung auch mit dem Projekt Platz am Spitalhof (VU_S15) erfolgen. U.a. sind die folgenden beiden Entwicklungsvarianten denkbar:

Variante 1: Neues Wohnquartier
- Parken für neue Nutzungen integrieren (kein Besucherparken sondern für Beschäfigte/ Gewerbetreibende)
- Ausbildung einer Raumkante zum Platz am Spitalhof

Variante 2: Anger nach historischem Vorbild mit Bebauung ehemaliges Spital
- öffentlich begehbarer Obsthain
- Schaffung einer mikroklimarelevanten Grünfläche im stark versiegelten Altstadtbereich
- Herstellung der Barrierefreiheit prüfen

Grober Kostenansatz	Städtebaulicher Rahmenplan ca. 25 TEUR (<1 ha gem. Merkblatt 51 AKBW)
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WB02 FEINUNTERSUCHUNG BÜRGERBRÄUAREAL

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung







Bsp.-Skizze: Bestandssituation Bürgerbräuareal, exemplarische bauliche Erweiterung, Auszug Rahmenplan

Ziele

- Wohnstandort Altstadt und Kurstadt sichern und im Bestand entwickeln
- Strukturverträgliche Innenentwicklung von Stadtquartieren einleiten
- Geschlossene Raumkanten der mittelalterlichen Baustruktur der Altstadt sichern

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das Bürgerbräuareal ist zentral in der Altstadt gelegen, zwischen Innsbrucker Straße und Rathausplatz. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt und weist gestalterische und funktionale Mängel sowie Leerstände auf. Das Areal befindet sich in Privateigentum.

Eine Aufwertung und Nutzungsintensivierung des Areals würde wesentlich zur Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes, aber auch der Marke Bürgerbräu beitragen. Auch die Integration einer Eventgastronomie oder Eventbrauerei ist denkbar. Im Zuge der Neuentwicklung ist auch die Organisation des ruhenden Verkehrs (Anwohnerparken) zu klären. Neben der Etablierung neuer Gebäudenutzungen soll im Zuge der Konzepterstellung auch die Integration einer oder mehrerer mikroklimarelevanter Grünflächen geprüft werden.

Grober Kostenansatz	Städtebaulicher Rahmenplan 40 TEUR (1,4 ha gem. Merkblatt 51 AKBW)					
Mögliche Förderung	StBauF, Wifö					
Akteure	öffentlich und privat					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_WB03 KONZEPTVERGABE HEILINGBRUNNER STRASSE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	**WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT**	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.-Skizze: Bebauung Heilingbrunnerparkplatz mit Parkhaus unter bestehendem Allwetterplatz der Schule, Rahmenplan

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhall als attraktiven Wohn- und Lebensstandort stärken • Strukturverträgliche Innenentwicklung von Stadtquartieren einleiten • Autoarme Innenstadt umsetzen • Nutzerparken organisieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Entwicklung des städtischen Parkplatzes an der Heilingbrunner Straße („Quartier Leitgarten"), wo sich in der Historie die Kleingärten vor den Mauern der Stadt befanden, zu einem innerstädtischen Wohnquartier. Hierfür ist eine Konzeptvergabe zur Erbpacht mit folgenden Parametern vorgesehen: • 50-60 Wohnungen • Einrichtung einer betreuten Wohngruppe von 12 Personen • Schaffung von 2 Kita-Gruppen, städtisch genutzt, in Zusammenhang mit dem benachbarten Freiareal der Schule • Erhalt der öffentlich anfahrbaren Parkplätze und Abbildung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück • Neuerrichtung einer öffentlichen Toilette • Vorhaltung eines Lagerraums für die städtische Straßenreinigung Der Erhalt der Bäume zur Straße sollte aus städtebaulicher Sicht im Zuge der Konzepterarbeitung überprüft werden. Auch die Integration weiterer mikroklimarelevanter Grünstrukturen, sowohl als unversiegelte Freiflächen oder auch in Form von Fassaden- und Dachbegrünung werden begrüßt.
Grober Kostenansatz	ca. 20 TEUR
Mögliche Förderung	-
Akteure	öffentlich

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WE01 IMMOBILIENDIALOG INNENSTADT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Blick über die Dächer der Reichenhaller Innenstadt

Ziele	• <u>Oberziel:</u> Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren. • Information und Sensibilisierung der innerstädtischen Immobilieneigentümerschaft für Trends und Herausforderungen. Netzwerkausbau und die Kontaktpflege
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Weitere Ziele sind die Information und Sensibilisierung der innerstädtischen Immobilieneigentümerschaft für Trends und Herausforderungen sowie der Netzwerkausbau und Kontaktpflege. Moderationsprojekt zur Förderung des Dialogs. Verschiedene Formate sind denkbar: • Organisation einer Veranstaltung mit Impulsvorträgen und Diskussion über die Chancen, Potenziale und Herausforderungen bzgl. der innerstädtischen Transformation in Bad Reichenhall (z.B. mit Schwerpunkt Leerstandsproblematik) • Stärkere Vernetzung und Kooperation zwischen Immobilieneigentümern, Immobilienwirtschaft und Verwaltung • Verstetigung der Kooperation z.B. durch Etablierung regelmäßiger Austauschformate • Potenzielle Teilnehmer: Stadtverwaltung, Politik, BRM, Wirtschaftsförderung, Immobilieneigentümerschaft, RUFO, cima, etc.

Grober Kostenansatz	externe Begleitung: 1 -2 TEUR					
Mögliche Förderung	Wifö					
Akteure	öffentlich, Rufo					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	**mittelfristig**	langfristig	generelles Projekt	

VU_WE02 KOMMUNALES GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Blick in die Dianapassage in der Bad Reichenhaller Fußgängerzone, Ludwigstraße

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken
- Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das kommunale Geschäftsflächenprogramm unterstützt Gewerbetreibende finanziell bei der Beseitigung baulicher Missstände und trägt so zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Attraktivitätssteigerung von Gastronomie bei. Es handelt sich um einen von der Kommune aufgestellten Fördertopf mit kommunalen Geldern und Mitteln der Städtebauförderung.

- Fördergrundlage ist das Gestaltungshandbuch inkl. Werbeanlagengestaltung
- Unterstützung von Eigentümern und Unternehmern bei der Aufwertung von Ladenlokalen, Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und Fassaden in der Innenstadt.
- Sowohl für genutzte als auch leerstehende Ladenlokale
- Etablierung z.B. im Rahmen der Städtebauförderung
- Förderung kleiner privater Baumaßnahmen um bauliche Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen zu beseitigen
- Fördergegenstand: z.B. Fassade, Schaufenster, Eingang, Beleuchtung, bauliche Missstände im Inneren (Erstausbau bei Umnutzung bzw. Nachnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten)

Grober Kostenansatz	nach Umfang, z.B. 100 TEUR/a				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WE03 QUALIFIZIERUNG INNENSTADTBETRIEBE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Blick in die Bad Reichenhaller Fußgängerzone, Ludwigstraße

Ziele	• <u>Oberziel:</u> Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln • Leerstände aufwerten und reduzieren.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Zur Qualifizierung der Bad Reichenhaller Innenstadtbetriebe können eine Vielzahl an Maßnahmen beitragen: • Einzelbetriebliche Online-Präsenz-Checks (Analyse digitale Präsenz, Social Media Auftritt und Aktivitäten im E-Commerce; Ableitung zielgerichteter Verbesserungsmaßnahmen) • Workshops zur Verbesserung der Online-Sichtbarkeit für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie • Einzelbetriebliche Store-Checks für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie zur Verbesserung der Ladengestaltung und Kundenansprache (u.a. Einzelberatung aus Kundensicht, Aufzeigen von Optimierungs-/ Modernisierungsmöglichkeiten bei Werbung, Außengestaltung, Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und Serviceangebot) • Workshops zur Verbesserung der Ladengestaltung und Kundenansprache für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie (u.a. konkrete umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen zur Optimierung von Ladengestaltung und Kundenansprache) • Unternehmensnachfolgeberatung für inhabergeführte Unternehmen (Einzelberatungen zur Betriebsnachfolge, Informationsveranstaltungen)
Grober Kostenansatz	Vorträge/ Workshops: ca. 1,5 - 3,5 TEUR, einzelbetriebliche Beratungsgespräche ca. 800 EUR
Mögliche Förderung	Wifö
Akteure	öffentlich, Rufo

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WE04 UNTERNEHMENSAKQUISE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Blick in die Bad Reichenhaller Fußgängerzone, Ludwigstraße

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken
- Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

- Aktive Ansprache neuer Unternehmen (v.a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) z.B. durch die Bad Reichenhall Tourismus & Stadtmarketing GmbH (BRM) und Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH (BGLW)
- Klärung von Zuständigkeiten/Ressourcen erforderlich: z.B. Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Innenstadtmanagement
- Fokussierung auf die identifizierten Angebotslücken (u.a. Angebote für junges Zielpublikum, Haushaltswarengeschäft, zeitgemäßer Blumenladen, innovative Konzepte wie Pop-Up-Stores, Concept Stores, Erlebnisgastronomie)
- Marktsondierung und laufende Beobachtung von Marktentwicklungen in Umlandkommunen und Wettbewerbsstandorten sowie ggf. Vor-Ort-Besichtigung von interessanten Formaten/Anbietern
- Aktive Kontaktaufnahme bei interessanten Anbietern/ Betrieben zur Eruierung bzw. auch zur Anregung einer potenziellen Ansiedlung in der Bad Reichenhaller Innenstadt
- Bereitstellung finanzieller Anreize (z.B. Subventionen, Fördermittel)
- Anpassung des Einzelhandelsangebotes an sich verändernde Bedürfnisse der Bürger und Besucher, beispielsweise hinsichtlich dem Wunsch nach einheitlichen Öffnungszeiten, mehr Fair-Trade-Läden (bzw. Sortiment, da Fair-Trade-Town), ein Zukunftshaus („kaufen, mieten, tauschen, reparieren"), Geschäfte mit Individualität und Ortsbezug, Verkaufsmöglichkeit für gerettete Lebensmittel etc.



Projektbeschreibung mit -bausteinen	• Anpassung des Gastronomieangebotes an sich verändernde Bedürfnisse der Bürger und Besucher, z.B. erweiterte Öffnungszeiten, digitale Bezahloption, Erlebnisgastronomie, ggf. Co-Working, Lieferservice, mehr Außengastronomie, Brunch- und Frühstücksangebote sowie mehr vegetarisches und veganes Angebot • Unterstützung für Existenzgründungen durch Beratungsdienste (u.a. Hilfe bei Geschäftsplänen und Finanzierungsquellen)

Grober Kostenansatz	nach Aufwand				
Mögliche Förderung	Wifö				
Akteure	öffentlich, Rufo; in Abstimmung mit Stadtmarketing und BGLW				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WE05 LEERSTANDSMANAGEMENT GEWERBE UND EINZELHANDEL

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





vorhandener Ladenleerstand in der Reichenhaller Innenstadt

Ziele	• <u>Oberziel:</u> Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken • Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln • Leerstände aufwerten und reduzieren.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Intensivierung des bestehenden Leerstandsmanagements, das derzeit im Bereich der Bad Reichenhall Tourismus & Stadtmarketing GmbH (BRM) angesiedelt ist: • Schaffung einer Datenbank auf Katastergrundlage, die zudem der Wirtschaftsförderung als Grundlage für das Standortportal dient bzw. Zusammenarbeit mit der Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH (BGLW), die derzeit ein Leerstandskataster erstellt • Beratungsangebote für Privateigentümer bzgl. Fördermittel • Leerstandsaktivierung kann beispielsweise auch durch Zwischennutzungen erfolgen, wie Co-Working, Pop Up-Stores, Repair-Café, kurzfristige Zwischenvermietungen z.B. für Eis- oder Lebkuchenverkauf, Ateliers bzw. Ausstellungsfläche für lokale Kunstschaffende, „Bücherei der Dinge“ oder „Open Library“ als Treffpunkt für alle Altersgruppen mit Café, Bücherei, Mediathek, ... • Nutzung von Leerständen für die StartUp-Förderung (Unterstützung durch Stadt Bad Reichenhall erforderlich) • Umsetzung des Konzeptes und stetige Begleitung durch Stadtmarketing/ Rufo

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	StBauF, Wifö				
Akteure	öffentlich, Rufo, BRM				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_WE06 FÖRDERUNG ZWISCHENNUTZUNG- BZW. POP-UP-KONZEPTE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	**WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG**	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Foto: Zwischennutzung „Zwischenzeit" mit Produkten lokaler Anbieter

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhall als zukunftsweisenden Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort stärken
- Angebote in der Einkaufsinnenstadt qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt zeitgemäß weiterentwickeln
- Leerstände aufwerten und reduzieren.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Kommunale Anreizförderung/ Verfügungsfonds als Instrument der Stadtentwicklung:

- Bereitstellung finanzieller Anreize (u.a. Zuschüsse, Fördermittel, vergünstigte Mietkonditionen)
- Ermöglichung von Zwischennutzungen (z.B. indem Kommune leerstehende Ladenfläche anmietet und mit vergünstigten Mietkonditionen an Start-Ups weitervermietet)
- Schaffung von Plattformen zur Vernetzung von Immobilieneigentümerschaft und potenziellen Nutzerinnen und Nutzern
- Unterstützung im Bereich Marketing und Werbung z.B. durch Rufo/ Stadtmarketing, um Sichtbarkeit der Pop-Up-Läden zu erhöhen und Besucher anzuziehen

Grober Kostenansatz	15-50 TEUR/a					
Mögliche Förderung	Wifö					
Akteure	öffentlich, BGLW, BRM					
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt	

VU_L01 LEBENS- UND ERLEBNISELEMENT WASSER

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





bereits vorhandene Trinkbrunnen im Reichenhaller Stadtgebiet

Ziele	• Oberziel: Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln • Standorte für Wasser als klimawirksames Element gesamtstädtisch entwickeln • Erlebniselement Wasser als Spuren der Geschichte einsetzen; historische Brunnenstandorte erhalten und an Erfordernisse des Klimawandels anpassen; Wasser neu in den Stadtraum bringen; Sole als stadtgeschichtliches Thema im Stadtbild wirksam machen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Ziel ist die Installation von Trinkwasserbrunnen gemäß des Hitzeaktionsplans (siehe Maßnahme „Hitzeaktionsplan Bad Reichenhall“ als Baustein des Projekts ISEK_L02). Bereits heute sind 6 Trinkwasserbrunnen im Bad Reichenhaller Stadtgebiet vorhanden. Diese Infrastruktur gilt es weiter auszubauen und möglicherweise auch als Marketingansatz zu nutzen: „Bad Reichenhall als Stadt der Quellen“. Darüber hinaus ist das Bad Reichenhaller Stadtbild von zahlreichen Brunnenanlagen geprägt. Diese gilt es zu erhalten, bei Bedarf zu ertüchtigen und zur Nutzung des Verdunstungspotenzials um interaktive oder klimatische Funktionen zu ergänzen, beispielsweise durch Wassersprühanlagen zur Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas (siehe Maßnahme „Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes unter der Berücksichtigung der Parameter Hitze und Starkregen“als Baustein des Projekts ISEK_L02). Auch über die Nutzung von Regenwasser aus Zisternen zur Bewirtschaftung der Brunnen könnte nachgedacht werden.



Angererbrunnen in der Poststraße

Projektbeschreibung mit -bausteinen	Schritte/ Bausteine: • Maßnahmenbündel zur Stärkung der Wasser-Präsenz in der Innenstadt und Kurstadt • Schrittweise bauliche Umsetzung der Maßnahmen • Förderung von Trinkwasserbrunnen aktuell durch RZWas2021 • Eine frühzeitige Abstimmung mit dem WWA ist erforderlich.

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	LEADER, StBauF, RZWas2021				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_L02 MODELLPROJEKT GRÜNE STRASSENBÄUME IN DER WESTLICHEN KURSTADT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	**LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ**	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bestandssituation: geringer Wurzelraum für die Straßenbäume in zahlreichen Straßenzügen der Kurstadt

Ziele	• Oberziel: Anpassungsstrategien an den Klimawandel für Bad Reichenhall entwickeln • Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen • zentrale Straßenräume begrünen und durch Ost-West-Verbindungen anschließen/ vernetzen • Entsiegelung im Straßenraum
Projektbeschreibung mit -bausteinen	„Modellprojekt zukunftsfähige Straßenbäume“ zur Verbesserung der räumlichen Bedingungen für Alleebäume und Baumreihen im Straßenraum. Die teilweise maroden Straßenräume im Kurviertel sollen saniert werden. In den Straßenzügen der westlichen Kurstadt ist zudem teilweise großkroniger Baumbestand vorhanden. Der Wurzelraum ist durch die Straßen und Gehwege häufig eingeengt. Die schlechten Lebensraumbedingungen führen dazu, dass die Bäume sich nicht artgerecht entfalten können, für Krankheiten anfällig sind und an Vitalität einbüsen und ggf. absterben. Auch die Ökosystemleistungen können nur eingeschränkt erbracht werden.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Folgende Straßenräume sollten geprüft werden:

- Straßenräume der westlichen Kurstadt:
  Friedrich-Ebert-Allee, Luitpoldstraße, Maximilianstraße, Weißstraße, Riedelstraße, Goethestraße, Kurfürstenstraße, Traunfeldstraße, Alfred-Nathan-Straße, Von-Heinleth-Straße, Paepkestraße
- Straßenräume der östlichen Kurstadt:
  Mozartstraße, Rinckstaße, Mackstraße, Ottilienstraße

- Prüfung der Verkehrsführung durch Einbahnregelung (insbesondere für einige Straßenzüge mit großkronigem Baumbestand in der westlichen Kurstadt) sowie der Neuaufteilung des Straßenquerschnitts zugunsten von mehr Wurzelraum

Baustein 1: Zukunftsbäume für Bad Reichenhall
In Bad Reichenhall prägen sowohl alte mächtige Baumbestände die Parkanlage aber auch die Stadtquartiere. Baumreihen sind insbesondere in der Kurstadt prägend. Diese Bäume sind identitätsstiftend, haben aber auch einen Einfluss auf das körperliche und seelische Wohlbefinden der Stadtbevölkerung.
Aufgrund des Klimawandels ist es erforderlich die Bestände der Stadtbäume klimaresilient zu entwickeln.

- Kenntnis des städtischen Baumbestandes (Baumkataster für den öffentlichen Raum vorhanden)
- Kenntnis des privaten Baumbestandes über Stichprobenerhebungen
- Ermittlung der Ökosystemleistungen des Bestandes
- Berücksichtigung des bestehenden und erforderlichen Raumanspruchs
- Klassifizierung nach nicht zukunftsfähigen Baumarten
- Entwicklung einer spezifischen, standortangepassten Baumartenwahl, z.B. Katalog mit für Bad Reichenhall passenden Klimabäumen (Zukunftsbäume) als Grundlage für den mittel- bis langfristigen Austausch
- Anpassung der Baumschutzverordnung auf Zukunftsbäume z.B. bei Ersatzpflanzungen
- Handreichung für Private, mit z.B. Handlungsempfehlungen für Neupflanzungen

Baustein 2: Modellprojekt Zukunftsfähige Straßenbäume
Entwicklung eines Modellprojekts zur Verbesserung der räumlichen Bedingungen für Alleebäume und Baumreihen im Straßenraum. Begründung: In den Straßenräumen ist der Wurzelraum durch die Straßen und Gehwege häufig eingeengt. Die schlechten Lebensraumbedingungen führen dazu, dass die Bäume sich nicht artgerecht entfalten können, für Krankheiten anfällig sind und an Vitalität einbüsen und ggf. absterben. Auch die Ökosystemleistungen können nur eingeschränkt erbracht werden. Folgende Schritte sind notwendig:

- Auswahl geeigneter Straßenabschnitte (z.B. Salinenstraße)
- Baumgutachten mit Untersuchung des Wurzelraums im Vorfeld
- Prüfen der Möglichkeiten zur Anpassung des gesamten Staßenquerschnitts (Straße, Baumreihe, Gehwege) zugunsten der Bäume in Zusammenhang mit Ausbau und Sanierung
- Entsiegelung im Baumumfeld
- Prüfen der Möglichkeiten zur Verbesserung/ Austausch von Substrat (ggf. unter Verwendung überbaubaren Baumsubstrats) zwischen den Bäumen und im Wurzelbereich, Ziel: durchgängiger Baumgraben

Grober Kostenansatz	Konzept ca. 30 TEUR, Umsetzung nach Umfang				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_L03 BIODIVERSITÄTSSTRATEGIE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Bsp.-Foto: Insektenhotel am Wasser

Ziele

- Kommunale Gesamtstrategie zur Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet. Bewusstsein schaffen für den aktuellen Zustand im Stadtgebiet und des erforderlichen Handelns auf Ebene Politik, Verwaltung und Bürgerschaft.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

- Erstellung und Umsetzung eines Handlungsprogramms zur Biodiversitätsstrategie in Zusammenarbeit mit Landkreis und Biosphärenregion mit dem Ziel, die Artenvielfalt zu erhalten, zu entwickeln (Maßnahmen) und das naturbewusste Handeln zu stärken (Wissensvermittlung)
- Entwicklung eines Handlungsprogramms gemeinsam mit Experten und interessierten Laien
- Aufarbeitung des Status Quo im Gesamtstadtgebiet (Biotoptypen, Lebensgemeinschaften, etc.) (ggf. Synergien zu Masterplan Grün ISEK_L01)
- Vereinbarung eines Leibildes bzw. von Leitzielen
  - um wertvolle Bereiche des Stadtgebietes zu sichern und zu pflegen
  - um für einen intakten Biotopverbund wichtige Trittsteine zu entwickeln
  - um das Naturbewusstsein im städtischen Handeln und in der Bevölkerung zu schaffen bzw. zu stärken
- Zuordnung von Maßnahmen zu dem Leitbild, den Leitzielen auch für die Innenstadtbereiche und für neue Bauflächenentwicklungen (z.B. Berücksichtigung von Animal-Aided Design bei Neuentwicklungen, im Wohnumfeld und in den städtischen Freiräumen) (ggf. Synergien zu Masterplan Grün)

Grober Kostenansatz	15-20 TEUR				
Mögliche Förderung	KULAP				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_V01 MOBILITÄTSDREHSCHEIBE HAUPTBAHNHOF

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.: mögliche Entwicklung der Mobilitätsachse, Rahmenplan



Variante einer möglichen Entwicklung, mit Bestandsgebäuden

Ziele	• Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und geplante S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden • Bahnhof als intermodalen Knotenpunkt qualifizieren, als Entrée gestalten, neu organisieren und Nutzungsangebote im Umfeld ergänzen • Leistungsfähiges Parken außerhalb der autoarmen Innenstadt entwickeln
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Der Hauptbahnhof als zukünftiger Baustein der Stadtentwicklung ist zentraler Ankunftsort und für Bahnreisende Hauptzugang zur Innenstadt Bad Reichenhalls sowie Mobilitätsdrehscheibe und Umsteigepunkt. Eine funktionale und gestalterische Verbesserung wird angestrebt. Ziel ist es Bahnverkehr, ÖPNV (Neuorganisation Busbahnhof), ruhenden Verkehr, Taxi, Kiss-and-Ride-Zone und Fahrradverkehr an dieser Stelle leistungsfähig zu bündeln, auch unter Berücksichtigung der Elektromobilität. U.a. folgende Inhalte sollen Berücksichtigung finden: • Erweiterung Mobilitätsangebot: Carsharing-Angebot, Bike Rental, Lastenrad-Verleih, abschließbare Fahrradstellplätze, überdachte Fahrradstellplätze/ Fahrradparkhaus, Fahrradreparaturstation etc. (Berücksichtigung des Gutachtens zur Errichtung von Mobilitätsstationen aus dem Jahr 2021) • Erweiterung Serviceangebot, z.B. Fahrgastinformation in Echtzeit, Bahnhofstoilette, kostenfreies WLAN • Ermöglichung eines leichten und unkomplizierten Wechsels zw. den einzelnen Mobilitätsangeboten • Verlagerung der Stellplätze nach Norden: Parkhaus mit E-Ladeinfrastruktur (Stellplatzanzahl gemäß Parkraumkonzept Innenstadt VU_V02) • Ideale Fuß- und Radwegeanbindung an die Innenstadt • Prüfung einer Querung der Bahntrasse nach Westen um die Quartiere dort besser anzubinden
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	Wettbewerb: StBauF
Akteure	öffentlich, Deutsche Bahn, privat (Eigentümer der nördlichen Flächen)

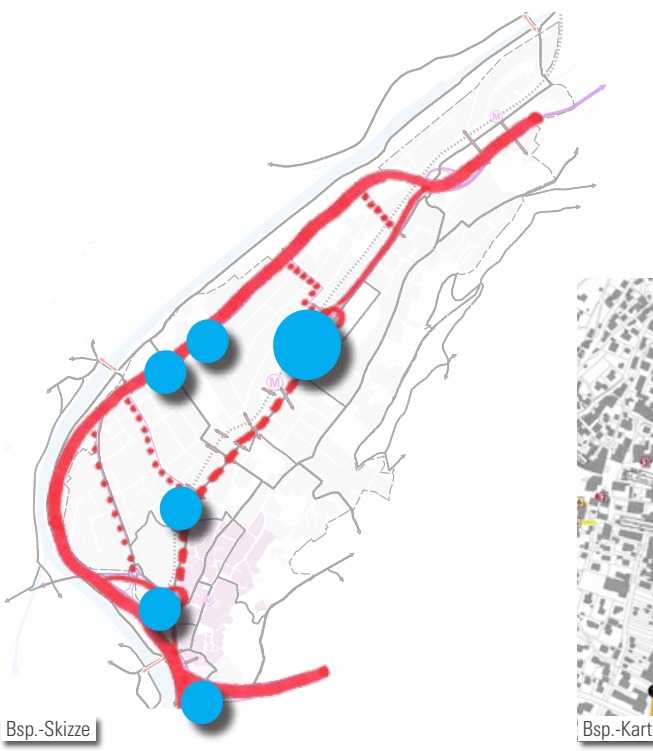
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_V02 PARKRAUMKONZEPT INNENSTADT

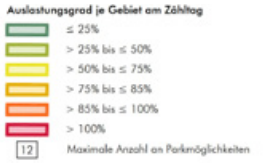
Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Skizze





Bsp.-Kartierung: Parkraumauslastung anderorts

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren
- Leistungsfähiges Parken außerhalb der autoarmen Innenstadt entwickeln
- Autoarme Innenstadt umsetzen, Nutzerparken organisieren
- Gewährleistung grundsätzlicher Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt für alle Mobilitätsarten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Wesentliches Ziel ist es, die Mobilität in das Funktionsgefüge der Stadt zu integrieren. Angestrebt wird die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; die Innenstadt soll für Besucher attraktiver gestaltet werden und die Besuchsfrequenz soll sich erhöhen (hierdurch entstehen weitere Stellplatzbedarfe, die es im Sinne eines klimagerechten Umbaus zu gestalten gilt.) Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund der Klimafolgeanpassung versiegelte Flächen in Verdunstungsflächen umzuwandeln. Dennoch soll die grundsätzliche Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt für alle Mobilitätsarten gewährleistet sein. Außerdem sollen verschiedene Interessensgruppen, wie auch die Händler im Innenstadtbereich, berücksichtigt werden.

Das Parkraumkonzept Innenstadt bildet wesentliche Grundlage für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Bad Reichenhall zugunsten der autoarmen Innenstadt.

Aufgezeigt wird, welcher Stellplatzbedarf besteht und wie das Parken künftig organisiert wird. Dies betrifft sowohl kurzfristiges Parken, als auch Dauerparken, Park-and-Ride (P+R) und Parken-und-Mitfahren (P+M). Hierdurch werden zentrale Flächen, die derzeit für das Parken genutzt werden, frei und können einer neuen, adäquaten Nutzung und Gestaltung zugeführt werden.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 1: Parkraumkonzept
Daher soll ein Parkraumkonzept erstellt werden: Der fließende Verkehr und das Parken sollen entlang der Nord-Süd-Achse westlich der Innenstadt (vor den Toren der Innenstadt) organisiert werden, zugunsten einer autoarmen Bad Reichenhaller Innenstadt. Fußgängerverkehr und Radverkehr sollen Vorrang haben. Notwendige innerstädtische Stellplätze, wie beispielsweise vor Arztpraxen sollen weiterhin im zentralen Bereich zur Verfügung stehen. Auch dezentrale Stellplätze für Mitarbeitende, Kunden und Klienten der Freiberufler. Auch die Belange der Einkaufsinnenstadt sollen Berücksichtigung finden, beispielsweise bei der Festlegung von Parkzeit-Beschränkungen. Für Gastronomie und Einzelhandel ist besonders wichtig, dass eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten an leistungsfähigen Parkstandorten in Innenstadtnähe erfolgt, sofern Stellplätze in zentralen Lagen reduziert werden. Auch große Vorhaben, wie beispielsweise der mögliche Klinikneubau, sind hinsichtlich Erschließung und Parkraumbedarf mitzubetrachten.

Folgende Schritte sind notwendig:
- Zählung der Auslastung vorhandener Stellplätze (Bestandserhebung/ Parkraumuntersuchung); Überprüfung der Verwendung der kommunalen Datenzählung/ vorhandener Daten
- Ermittlung des Bedarfs (auch unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen wie z.B. der Familienparkplatz an der Therme)
- Untersuchung von Potenzialflächen für leistungsfähige Parkstandorte/ Parkhäuser mit Fokus auf P 8 Stachus, P 9 Zentrum, Bahnhalt Mitte, nördliches Bahnhofsumfeld sowie entlang der Bundesstraße Parkplatz RupertusTherme und Festplatz (inkl. Shuttle)
- Untersuchung geeigneter Standorte für Nutzerparken und für Anwohner
- Empfehlung von geeigneten Standorten jeweils mit notwendiger Stellplatzanzahl
- Überprüfung der baulichen Ausstattung (Barrierefreiheit/ Zufahrt und Zugänglichkeit) und Darstellung wie der Bestand zukunftsfähig gestaltet werden kann
- Nennung zeitgemäßer Ausstattungsmerkmale wie die Berücksichtigung der E-Mobilität sowie Ausleuchtung/ Grünausstatttung/ Digitalisierung/ Wegeverbindungen
- ggf. Empfehlung eines effizienten öffentlichen Parkraummanagements (Steuerung, Bewirtschaftung, Informations- und Leitsystem, etc.)

Baustein 2: Stellplatzsatzung
- Überarbeitung der städtischen Stellplatzsatzung unter Berücksichtigung der Ziele einer nachhaltigen Mobilität. Hierzu gehört auch das Thema Radverkehr.
- Prüfung eines reduzierten Schlüssels für die Innenstadt bzw. Reduzierung des Stellplatzschlüssels durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes durch den Vorhabenträger
- Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

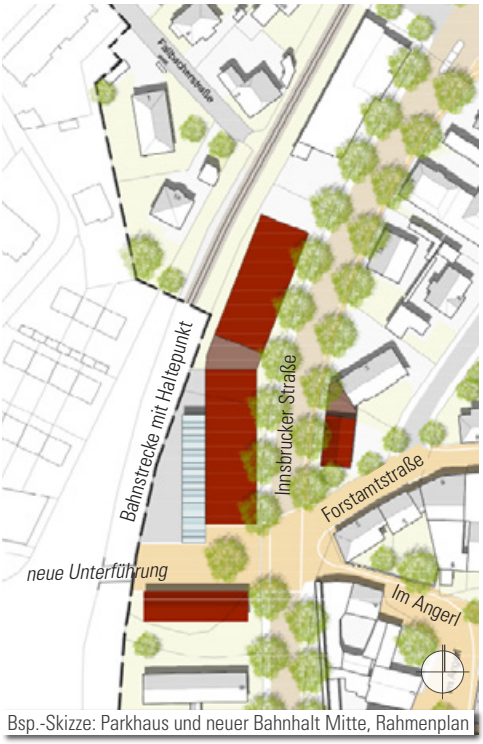
Grober Kostenansatz	Parkraumkonzept: ca. 130 TEUR, Parkleitsystem 20 TEUR, Stellplatzsatzung 15 TEUR				
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_V03 BAHNHALTEPUNKT STADTMITTE / PARKPLATZ INNSBRUCKER STRASSE

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Bsp.-Skizze: Parkhaus und neuer Bahnhalt Mitte, Rahmenplan



Bsp.-Skizze: Parken unter Bäumen am neuen Bahnhalt



Bsp.-Skizze: Parkhaus und neuer Bahnhalt

Ziele	• Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren • Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und geplante S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden • Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten entlang der Stadtdurchfahrt erweitern • Wegeverbindungen qualifizieren; Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Ein wesentliches Ziel ist es, den angedachten Bahnhaltepunkt an dieser zentralen Stelle zu realisieren, mit Mobilitätsfunktionen auszustatten, zu gestalten und an die Innenstadt anzubinden. Voraussetzung ist die Sicherung der Flächen sowie sehr frühzeitige und regelmäßige Gesprächsführung mit der DB hinsichtlich einer Realisierung des Bahnhalts. Zur Sicherung der Qualität und um aus verschiedenen Varianten und Entwurfsansätzen wählen zu können, wird die Durchführung eines Wettbewerbs auf Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung zur Klärung der Rahmenbedingungen vorgeschlagen. • Ergänzung von Mobilitätsangeboten im Sinne eines Mobilitätsknotenpunktes • Organisation des ruhenden Verkehrs (Nachweis erforderlicher Pkw-Stellplätze gemäß Parkraumkonzept), z.B. durch die Errichtung eines Parkhauses • Sichere und attraktive Anbindung an die (Einkaufs-)Innenstadt und Anbindung westlicher Siedlungsbereiche insbesondere für Fußgänger- und Radverkehr • Grüne Fassung des Straßenraums erhalten und ergänzen • Alternativ: Nachverdichtung Wohnen oder Verwaltung/ Dienstleistung mit öffentlichem Parken

Grober Kostenansatz	Städtebaulicher Rahmenplan ca. 20 TEUR (0,5 ha gem. Merkblatt 51 AKBW (zzgl. nachgelagertem WB)
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, Deutsche Bahn

Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_V04 BAHNHALT BAD REICHENHALL-KIRCHBERG

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung







Bestandssituation am Bahnhalt Bad Reichenhall-Kirchberg

Ziele

- Hauptbahnhof, Bahnhof Kirchberg und geplante S-Bahn-Haltepunkte als Mobilitätsknotenpunkte qualifizieren, mit begleitenden Mobilitätsangeboten ausstatten und attraktiv an die Innenstadt anbinden
- Wegeverbindungen qualifizieren; Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

- Gestaltung des bestehenden Bahnhalts Bad Reichenhall-Kirchberg, Behebung der Missstände (z.B. Fußgängerunterführung)
- Integration des ruhenden Verkehrs unter Einbezug der bestehenden Parkplatzkapazität
- Verbesserung der Anknüpfung an die Innenstadt
- Verknüpfung Festplatz

Folgende Schritte sind notwendig

- Freianlagen- und Verkehrsplanung in enger Abstimmung mit der DB
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	nach Umfang				
Mögliche Förderung	-				
Akteure	öffentlich, Deutsche Bahn				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt

VU_V05 VERKEHRSKONZEPT INNENSTADT

Handlungsfeld	STADTBILD & ÖFFENTLICHER RAUM	KUR & GESUNDHEIT, TOURISMUS & KULTUR	WOHNEN, BILDUNG, SOZIALES & FREIZEIT	WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL & VERSORGUNG	LANDSCHAFT & STADTKLIMA, ENERGIE & KLIMASCHUTZ	VERKEHR & MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung





Foto: zentrale Stadtdurchfahrt (Stadtachse) in Bad Reichenhall

Ziele

- Oberziel: Bad Reichenhaller Mobilität neu formatieren und zukunftsweisend organisieren
- Funktionale Neuordnung und Umgestaltung der Stadtachse für alle Verkehrsteilnehmer; Verkehr innenstadt- und nutzungsverträglich einbinden; Eingangsbereiche markieren und Verkehrsknoten leistungsfähig optimieren (z.B. Kreisel)
- Autoarme, fahrrad- und fußgängerfreundliche sowie barrierefreie Innenstadt umsetzen
- Übergänge und Querungen attraktiv und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Verkehrsbelastung, Nutzungskonflikte und eine verkehrsbezogene Gestaltung des öffentlichen Raums sind v.a. in der Innenstadt von großer Relevanz. Es gilt, nicht nur den Verkehr bei einer Umgestaltung besser zu integrieren, sondern auch eine Neuorganisation des Verkehrsgeschehens grundsätzlich zu untersuchen und Lösungen aufzuzeigen um v.a. die Innenstadt verkehrlich zu entlasten.

Hierbei ist als erster Schritt ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept für die Innenstadt und eine Machbarkeitsstudie für die funktionale Neuordnung und Umgestaltung der zentralen Stadtachse zu erarbeiten. Das Konzept greift dabei alle Verkehrsmittel als gemeinsames Angebot auf und definiert Maßnahmen für eine zukunftsfähige Ausgestaltung der dafür benötigten Räume und Infrastruktur. Hierbei sollten u.a. auch die Einschätzung von Knotenpunkten, entlastende Maßnahmen oder auch Varianten einer Umlenkung des Verkehrs integriert werden. Einen Schwerpunkt stellt dabei eine Verkehrsentlastung der Innenstadt dar.

Im Vordergrund der Betrachtung steht die städtebauliche Integration und die Verkehrsberuhigung entlang der zentralen Durchfahrtsstraße, insbesondere im Bereich Innsbrucker Straße / Wittelsbacherstraße / Bahnhofstraße / Münchner Allee. Zu prüfen gilt, ob Kreisverkehre als nördlicher und südlicher Abschluss der Stadtachse zur Entlastung der Knotenpunkte beitragen; außerdem wie der Straßenquerschnitt verändert werden kann, zugunsten anderer Mobilitätsteilnehmer. Auch verschiedene Varianten zur Entlastung der Salzburger Straße im Bereich der Schulen gilt es zu prüfen. Größere Planungsvorhaben, die das Verkehrsaufkommen in erheblichem Maße beeinflussen werden, sollen ebenfalls berücksichtigt werden (z.B. Klinikneubau).

Projektbeschreibung mit -bausteinen	Hinsichtlich des möglichen Klinikneubaus an der Saalach gilt es sowohl die Erschließung als auch die Parkraumthematik mitzubetrachten. Das Verkehrskonzept soll neben dem Kfz auch die anderen Mobilitätsarten betrachten. Die Förderung alternativer Mobilitätsarten im Vergleich zum klassischen Kfz ist weiter voranzutreiben. Es gilt, Ideen zur Stärkung des Fußgängerverkehrs, des Radverkehrs sowie allgemein der E-Mobilität nicht nur auf Innenstadt- sondern auf Gesamtstadtebene zu entwickeln bzw. umzusetzen (Radverkehrskonzept). Ein Alltagsradwegenetz gilt es dahingehend auszubauen (Lückenanalyse) und Nutzungskonflikte und Gefahrenstellen zu identifizieren. Zur Stärkung des Radverkehrs gilt es ebenso, das Angebot an Fahrradabstellanlagen auszubauen, zu attraktivieren und mit möglichen Serviceeinrichtungen zu ergänzen (z.B. Ladestationen, Reparaturservice, Verleihsystem, Versorgungsstation etc.). Auf eine einheitliche und hochwertige Gestaltung ist dabei zu achten. Die Fußgänger können neben der Schwerpunktsetzung von mehr Aufenthaltsqualität und einer besseren Wegweisung, auch durch eine verbesserte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, profitieren. Zentrale Bereiche im öffentlichen Raum sind als Mobilitätsknoten auszubauen. Es sollten dabei unterschiedliche Ansätze in Kombination verfolgt werden. Wichtig ist der Ausbau der Standorte für E-Tankstellen für den MIV (Motorisierter Individualverkehr), E-Bike-Ladestationen und Sharing-Stationen für Autos und Fahrräder an zentralen Punkten in der Stadt.

Grober Kostenansatz	ca. 45 TEUR, zzgl. optional Verkehrszählungen ca. 15 TEUR				
Mögliche Förderung					
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	Quickwin	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	generelles Projekt



PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG



9

ISEK Kernstadt - Maßnahmen- und Kostenübersicht

VU Innenstadt mit Kurstadt - Maßnahmen- und Kostenübersicht

Evaluation und Monitoring

Finanzierungsübersicht

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Projektbegriffe und Umsetzungszeiträume

Klimaprojekte
sind Projekt mit starkem Bezug zu Klimaschutz bzw. Energieeffizienz.

Quickwins (2025 bis 2027)
sind Projekte mit schnell erreichbaren Ergebnissen, ohne großen finanziellen Aufwand, häufig vorbereitende Projekte für die bauliche Umsetzung. Die Priorisierung erfolgte im Rahmen der Stadtratswerkstatt.

Impulsprojekte (kurzfristig 2027-2032):
sind vorrangige Projekte der zukünftigen Stadtsanierung zur Erreichung der ISEK-Ziele.

Meilensteine (mittelfristig 2032-2037):
sind erforderliche Projekte zur Umsetzung und Zwischenevaluierung der zukünftigen Stadtsanierung.

Langfristige Projekte (2037-2042)
sind Strategische und kostenintensive Maßnahmen mit hohem Abstimmungsbedarf.

Generelle Projekte
sind empfohlene und wichtige Projekte ohne Priorisierung auf Grund der Kostenintensität und dem begrenzten Umsetzungszeitraum von 15 Jahren. Diese sollen im Rahmen der Evaluierung jedoch mit betrachtet werden.

Projektarten
V = Vorbereitende Maßnahmen (z. B. Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe)
O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (z. B. Gestaltung von Wegen, Plätzen und Straßen)
B = Baumaßnahmen (z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen, Gebäudesanierungen)
S = Sonstige Maßnahmen (Investitionsbegleitende Maßnahmen (z. B. Öffentlichkeitsarbeit)
H = Handlungsempfehlung

Planungswerkzeuge
FU - Feinuntersuchung
RP - Rahmenplan
VU - Vorbereitende Untersuchungen
WB - Wettbewerb (Realisierungs- oder Ideenwettbewerb nach RPW)

Kostenschätzung
Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung.

Die Ermittlung der ersten Kostenansätze erfolgt nach HOAI 2021, nach Kennwerten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) sowie nach Kennwerten für Außenanlagen der Beratergruppe Vergabe und Wettbewerb der Bayerischen Architektenkammer sowie eigenen Kostenekennwerten.

Förderprogramme
StBauF - Städtebauföderung
BLfD - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
WoBF - Wohnraumförderung
KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau
KRL - Kommunalrichtlinie
KULAP - Kulturlandschaftsprogramm
LEADER - Liaison entre les actions de développement de l'économie rurale (für Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft)
RZWas 2021 - Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben
FAG Straßenbau - Finanzausgleichsgesetz, Bereich Straßenbau
WiFö - Wirtschaftsförderung

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
ISEK_S	**Handlungsfeld 1 - Stadtbild und öffentlicher Raum**								
S 01	**Grüne Kernstadtzufahrten**								
	Verkehrs- und Freiraumplanung für die Stadteingänge Berchtesgadener Straße, Münchner Allee, Kretabrücke, Luitpoldbrücke	V	nach Umfang	-					●
	schrittweise bauliche Umsetzung	O	nach Umfang	-					●
ISEK_K	**Handlungsfeld 2 - Kur und Gesundheit, Tourismus und Kultur**								
K 01	**Tourismus- und Marketingkonzept**								
	Erstellung eines regionalen Marketingkonzeptes	S	ca. 25-35 TEUR	LEADER					●
	Umsetzung des Konzeptes und der darin benannten Maßnahmen	S	nach Umfang	-					●
K 02	**Tourismus-Information 2.0**								
	Standortsuche	V	nach Umfang	WiFö		●			
	Planung	V	nach Umfang	WiFö		●			
	Bauliche Umsetzung, z.B. in einem Bestandsgebäude	B	nach Umfang	WiFö		●			
ISEK_WB	**Handlungsfeld 3 - Wohnen, Bildung, Soziales und Freizeit**								
WB 01	**Flächennutzungsplan-Novellierung**								
	Neuaufstellung eines x-plan-konformen FNPs mit integriertem Land-schaftsplan	S	ca. 250 TEUR	-			●		
WB 02	**Spiel- und Sportstättenkonzept**								
	Erstellung eines Spiel- und Sportstättenkonzeptes als Grundlage für die FNP-Neuaufstellung	S	ca. 35 TEUR	LEADER		●			
WB 03	**Entwicklungskonzept Freizeitgelände 2.0**								
	Machbarkeitsstudie/ Standortprüfung mit Akteursbeteiligung *(Projekt in Abhängigkeit von Krankenhaus-Neubau)*	V	ca. 15 TEUR	LEADER, StBauF		●			
	Gestaltungskonzept, z.B. als Realisierungswettbewerb	V	nach Umfang	LEADER, StBauF			●		
	Bauliche Umsetzung	O	ca. 250-280 EUR/qm	LEADER, StBauF			●		
WB 04	**Entwicklungskonzept Großer Grund mit Krankenhausareal**								
	Vorbereitende Untersuchungen für das Gesamtgebiet	V	ca. 15 TEUR	StBauF			●		
	Städtebaulicher Rahmenplan zur Konversion des Krankenhausareals oder städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb *(Projekt in Abhängigkeit von Krankenhaus-Neubau)*	V	ca. 64 TEUR zzgl. Fachplaner/ Beteiligung	StBauF			●		
	Bauliche Umsetzung in Bauabschnitten (Sanierung Bestandsgebäude, Neubau, Ertüchtigung der Freianlagen)	O/B	nach Umfang	KfW, WoBF				●	●

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
WB 05	**Wohnstandort Bad Reichenhall**								
	Satzung § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)	S	nach Umfang	-		●			
	Einheimischenmodell	H	nach Umfang	-					●
	Handlungsprogramm zur sozialen Bodennutzung	H	nach Umfang	-		●			
	Immobilien- und Wohnungstauschbörse	H	nach Umfang	-					●
WB 06	**Sozialraumentwicklungskonzept**								
	Erstellung eines Sozialraumentwicklungskonzeptes	H	nach Umfang	-				●	
WB 07	**Bildungsquartier St. Zeno**								
	Studie mit Beteiligungsformaten zur Weiterentwicklung des bestehenden Schul- und Bildungsstandortes St. Zeno auf Grundlage von Bedarfsprognosen	V	nach Umfang	StBauF					●
	Nutzungs- und Gestaltungskonzept (je nach Ergebnis der Studie und der Beteiligungsformate)	V	nach Umfang	ggf. StBauF					●
	Bauliche Umsetzung	O/B	nach Umfang	ggf. StBauF					●
WB 08	**Quartiersmanagement**								
	Einrichtung eines Verfügungs- bzw. Aktionsfonds zur Finanzierung einer neuen Stelle Quartiersmanagement und zur Umsetzung kleinerer Maßnahmen vor Ort (Voraussetzung: Wechsel in ein Bund-Länder-Förderprogramm)	S	nach Umfang	StBauF					●
ISEK_WE	**Handlungsfeld 4 - Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgung**								
WE 01	**Einzelhandelskonzept inkl. Nahversorgung in den Ortsteilen**								
	Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes	H	ca. 20-25 TEUR	StBauF			●		
	Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes mit Fokus auf Nahversorgung in den Ortsteilen	H	ca. 12-15 TEUR	StBauF			●		
	Umsetzung des Konzeptes und der darin benannten Maßnahmen	S	nach Umfang	WiFö				●	
WE 02	**Gewerbeflächenkonzept**								
	Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet als Grundlage für die Neuaufstellung des FNPs	H	ca. 25-35 TEUR	StBauF		●			
WE 03	**Wettbewerb Neue Zentralklinik BGL**								
	Durchführung eines Wettbewerbs zur Sicherung der Gestaltungsqualität für Gebäude und Freianlagen in der Saalachaue	V	nach Umfang	StBauF		●			
ISEK_L	**Handlungsfeld 5 - Landschaft und Stadtklima, Energie und Klimaschutz**								
L 01	**Masterplan Stadtgrün und Stadtklima**								
	Erstellung des Masterplan Grün **- Klimaprojekt -**	V	ca. 80-100 TEUR	StBauF		●			
	Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen innerhalb der Kernstadt („Grüne Trittsteine für Kur und Naherholung“)	O	nach Umfang	StBauF			●		
	Schrittweise Umsetzung der Maßnahmen an den Rändern der Kernstadt („Erlebbare Saalach“)	O	nach Umfang	StBauF, WWA				●	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
L 02	**Energie- und Klimaschutzprogramm**								
	Erstellung eines kommunalen Klimaanpassungskonzeptes **- Klimaprojekt -**	H	ca. 90-150TEUR	StBauF		●			
	Erstellung eines kommunalen Hitzeaktionsplans **- Klimaprojekt -**	H				●			
	Erstellung eines kommunalen Nahwärmekonzeptes **- Klimaprojekt -**	H					●		
	Dachflächen-PV: Beratung/ Unterstützung von Privateigentümern bei der Umsetzung **- Klimaprojekt -**	H	nach Umfang	KfW					●
	Dachflächen-PV: Errichtung kommunaler PV-Modellanlagen, z.B. auf städtischen Gebäuden **- Klimaprojekt -**	H	nach Umfang						●
L 03	**Bad Reichenhaller Öko-Konto**								
	Einrichtung eines kommunalen Ökokontos zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt	S	nach Fläche	-		●			
ISEK_V	**Handlungsfeld 6 - Verkehr und Mobilität**								
V 01	**Konzept „Fahrradfreundliches Bad Reichenhall“**								
	Erstellung eines Radverkehrskonzept „Fahrradfreundliches Bad Reichenhall“ **- Klimaprojekt -**	V	ca. 30 TEUR	StBauF		●			
	Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes	O	nach Umfang	radverkehr.bayern.de			●		
	Flächendeckender Ausbau der Fahrradinfrastruktur	S	nach Umfang						●
V 02	**Attraktives Busnetz**								
	Konzept zum Ausbau des ÖPNV-Angebotes in Zusammenarbeit mit Betreiber und Landkreis	H	nach Umfang						●
V 03	**Lösung Verkehrsproblematik Salzburger Straße**								
	Verkehrstechnische Prüfung einer Verkehrsberuhigung (Thema sicherer Schulweg)	V	nach Umfang	StBauF		●			
	Erstellung eines verkehrs- und freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes	V	nach Umfang	-		●			
	Bauliche Umsetzung	O	ca.3 Mio. EUR bzw. nach Ausbaustandard	FAG Straßenbau			●		
V 04	**Bahnhalt Nord**								
	Planung und Realisierung eines zusätzlichen Bahn-Haltepunktes im Bereich des Landratsamtes in enger Abstimmung mit der DB	V/O	nach Umfang	-	●	●			
V 05	**Lärmschutz an der Bundesstraße 20**								
	Planung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bundesstraße	V	300 TEUR	-				●	
	Bauliche Umsetzung	B	nach Umfang					●	
V 06	**Attraktive Alltags- und Freizeitwege**								
	Erstellung eines Konzeptes zum Ausbau des Wegenetzes	V	nach Umfang	LEADER?				●	
	Schrittweise bauliche Umsetzung	O	nach Umfang	LEADER?					●
	Verbesserung der Ausstattung der Wanderparkplätze	O/B	nach Umfang	LEADER?					●

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
VU_S	**Handlungsfeld 1 - Stadtbild und öffentlicher Raum**								
S 01	**Gestaltungshandbuch mit Beratung**								
	Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches und Überarbeitung der Satzung (bzw. der Örtlichen Bauvorschrift) **- QuickWin -**	V	ca. 50 TEUR	StBauF	●				
	Gestaltungs- und Sanierungsberatung	S	ca. 20TEUR/a	StBauF	●	●			
S 02	**Kommunales Förderprogramm**								
	Aufstellung eines kommunalen Fördertopfs zur Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer zur Förderung von Maßnahmen mit positivem Einfluss auf den öffentlichen Raum (Gestaltungshandbuch als Förder-grundlage)	S	z.B. 150TEUR/a	StBauF					●
S 03	**Erhaltungssatzung**								
	Erstellung einer Erhaltungssatzung inkl. Grundlagenermittlung/ Bestands-aufnahme **- QuickWin -**	S	ca. 15 TEUR	-	●				
S 04	**Kommunales Denkmalkonzept**								
	Erstellung eines kommunalen Denkmalkonzeptes inkl. vorbereitender Analysen und Vertiefung der Maßnahmen	S	ca. 35 TEUR	BLfD					●
S 05	**Fortschreibung städtebauliches Konzept „Alte Saline“**								
	Evaluierung und Fortschreibung des bestehenden Konzeptes „Alte Saline“ in Abstimmung mit der Eigentümerschaft **- QuickWin -**	V	ca. 45 TEUR	StBauF	●				
	Schrittweise bauliche Ertüchtigung der noch sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude durch den Privateigentümer (Magazin 4, Sudhaus 4, Solereserve 2, Bergreserve) **- Meilenstein -**	B	nach Umfang	BLfD		●	●		
S 06	**Stadtbodenkonzept mit Beleuchtung und Mobiliar**								
	Erstellung eines Stadtbodenkonzeptes als Grundlage für anstehende Projekte im öffentlichen Raum **- QuickWin -**	V	ca. 50 TEUR	StBauF	●				
	Erstellung eines Leuchtmittelkonzeptes als Grundlage für anstehende Projekte im öffentlichen Raum **- QuickWin -**	V		StBauF	●				
	Erstellung eines Möblierungskonzeptes mit Aussagen zur einheitlichen Gestaltung des Mobiliars im öffentlichen Raum **- QuickWin -**	V		StBauF	●				
	Schrittweise Umsetzung bzw. Anwendung	O	nach Umfang	StBauF		●	●	●	
S 07	**Machbarkeitsstudie Axelmannstein**								
	Erstellung eines immobilienwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes / Erstel-lung eines Sanierungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes (städtebau-liche Machbarkeitsstudie) für das Gesamtareal inkl. Gebäude, Park und brachliegendes Nachbargrundstück **- QuickWin -**	V	je ca. 30 TEUR	StBauF, BLfD	●				
	Gestaltung und Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit	O/B	nach Umfang			●			
	Nachverdichtung auf dem nördlichen Nachbargrundstück	B	nach Umfang						●
S 08	**Sanierung Schichthaus mit Rathauserweiterung**								
	Erstellung eines Raumprogramms für die Rathauserweiterung	V	nach Umfang					●	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
	Erstellung des architektonischen Konzeptes	V	nach Umfang	StBauF				●	
	Bauliche Umsetzung/ Gebäudesanierung	B	nach Umfang	StBauF				●	
S 09	**Erlebbare historische Stadtmauer**								
	Konzepterstellung zur Stärkung der Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer sowie zur Instandhaltung und Sanierung	V	nach Umfang	StBauF, BLfD					●
	Schrittweise bauliche Umsetzung	B	nach Umfang	StBauF, BLfD					●
S 10	**Gestaltung Salinenstraße und Oberer und Unterer Lindenplatz**								
	Wettbewerb zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes inkl. Integration des Ankunftsortes für Touristenbusse sowie Anschluss an Fuzo / Ludwigstr.	V	ca. 220 TEUR	StBauF		●			
	Ausbau der Platzräume **- Meilenstein -**	O	ca. 2,7 Mio. EUR bzw. nach Ausbaustandard	StBauF			●		
	Bauabschnittsweiser Ausbau des Straßenraumes **- Meilenstein -**	O	ca. 3 Mio. EUR bzw. nach Ausbaustandard	StBauF, FAG Straßenbau			●		
S 11	**Gestalterische Aufwertung Fuzo Ludwig- und Salzburger Straße mit Schachtstr.**								
	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes auf Basis des Stadtbodenkonzeptes	V	je nach Baukosten/ Ausbaustandard	StBauF			●		
	Schrittweise bauliche Umsetzung	O	ca. 6 Mio. EUR bzw. nach Ausbaustandard	StBauF			●		
S 12	**Feinuntersuchung Stadtachse**								
	Städtebauliche Feinuntersuchung mit Verkehrsplanung	V	ca. 55 TEUR zzgl. Verkehrsplaner	StBauF			●		
	Bauabschnittsweise Umsetzung	O	nach Umfang					●	
S 13	**Wettbewerb Bahnhofsvorplatz**								
	Freianlagenwettbewerb zur Gestaltung des neuen Bahnhofsvorplatzes sowie Neubau oder Umbau Bahnhofsgebäude unter Einbindung der DB	V	ca. 250 TEUR	StBauF					●
	Bauliche Umsetzung der Freianlagen (neuer Bahnhofsvorplatz)	O	ca. 2,5 Mio. EUR	StBauF					●
S 14	**Platz am Kurgastzentrum**								
	Freianlagen- und Verkehrsplanung auf Basis des Stadtbodenkonzeptes	V	ca. 230 TEUR	StBauF					●
	Bauliche Umsetzung der Freianlagen	O	ca. 1,6 Mio. EUR	StBauF					●
S 15	**Platz am Spitalhof**								
	Freianlagen- und Verkehrsplanung auf Basis des Stadtbodenkonzeptes [alternativ: Bebauung nach historischem Vorbild]	V	ca. 140 TEUR	StBauF					●

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
	Bauliche Umsetzung der Freianlagen [alternativ: bauliche Umsetzung nach historischem Vorbild]	O [B]	ca. 850 TEUR [nach Umfang]	StBauF					●
S 16	**Kaiserplatz**								
	Freianlagen- und Verkehrsplanung auf Basis des Stadtbodenkonzeptes [alternativ: Bebauung nach historischem Vorbild]	V	ca. 140 TEUR	StBauF					●
	Bauliche Umsetzung der Freianlagen	O	ca. 850 TEUR	StBauF					●
S 17	**Aufwertungsprogramm für die Straßenräume in der westlichen Kurstadt**								
	Verkehrskonzept für die Straßenräume in der westlichen Kurstadt zur Überprüfung neuer Straßenquerschnitte/ Verkehrsregelungen	V	ca. 20 TEUR	-		●			
	Gestaltungskonzept für die Straßenräume in der Kurstadt auf Basis des Stadtbodenkonzeptes	V	nach Umfang	StBauF		●			
	Schrittweise bauliche Umsetzung der Freianlagen, z.B. straßenweise	O	ca. 267 EUR/qm	FAG Straßenbau			●		
VU_K	**Handlungsfeld 2 - Kur und Gesundheit, Tourismus und Kultur**								
K 01	**Konzept „Bad Reichenhall barrierefrei“**								
	Erstellung des Konzeptes auf Basis der vorangegangenen Analyse **- QuickWin -**	V	ca. 15 TEUR	StBauF	●				
	Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes	O	nach Umfang	StBauF		●	●	●	
K 02	**Zukunftskonzept westliche Kurstadt**								
	Städtebaulicher Rahmenplan	V	ca. 105 TEUR	StBauF			●		
	Aufstellung eines Bebauungsplans		ca. 135 TEUR zzgl. verfahrensbegleitende Schritte	-				●	
K 03	**Fassadenbegrünung Kurgastzentrum**								
	Umsetzung einer Fassadenbegrünung an der Fassade des Kurgastzentrums zur Stadtachse; bodengebunden oder fassadengebunden **- Klimaprojekt -**	B	nach Umfang	LEADER, StBauF über kommunales Förderprogramm					●
VU_WB	**Handlungsfeld 3 - Wohnen, Bildung, Soziales und Freizeit**								
WB 01	**Feinuntersuchung Forstamtstraße**								
	Städtebaulicher Rahmenplan zur Auslotung der Möglichkeiten	V	ca. 25 TEUR	StBauF				●	
	weitere Schritte, je nach Ergebnis der Rahmenplanung (z.B. Konzeptvergabe an einen Investor)	V	nach Umfang	-				●	
	Bauliche Umsetzung der Gebäude und Freianlagen	B	nach Umfang	-				●	
WB 02	**Feinuntersuchung Bürgerbräuareal**								
	Städtebaulicher Rahmenplan zur Auslotung der Möglichkeiten	V	ca. 40 TEUR	StBauF					●

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
	Bauabschnittsweise Umsetzung der Maßnahmen	B	nach Umfang	WiFö					●
WB 03	**Konzeptvergabe Heilingbrunner Straße**								
	Konzeptvergabe	V	ca. 20 TEUR	-		●			
VU_WE	**Handlungsfeld 4 - Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgung**								
WE 01	**Immobiliendialog Innenstadt**								
	Etablierung eines Immobiliendialogs Innenstadt als Moderationsprojekt (Veranstaltungen/ Vernetzung etc.)	H	1-2 TEUR für externe Begleitung	WiFö			●		
WE 02	**Kommunales Geschäftsflächenprogramm**								
	Einrichtung eines Fördertopfes zur finanziellen Unterstützung von Gewerbetreibenden; Gestaltungshandbuch als Fördergrundlage	H	nach Umfang, z.B. 100 TEUR/a	StBauF					●
WE 03	**Qualifizierung Innenstadtbetriebe**								
	Maßnahmenbündel zur Qualifizierung der Innenstadtbetriebe	H	nach Umfang Vortrag/ Workshop ca. 1,3-3,5 TEUR, Einzelberatung ca. 800 EUR	WiFö					●
WE 04	**Unternehmensakquise**								
	Maßnahmenbündel zur Unternehmensakquise für Bad Reichenhall	H	nach Aufwand	WiFö					●
WE 05	**Leerstandsmanagement**								
	Intensivierung des bestehenden Leerstandsmanagements (BRM), Maßnahmen zur StartUp-Förderung etc.	H	nach Umfang	StBauF, WiFö		●	●		
WE 06	**Förderung Zwischennutzung- bzw. Pop-Up-Konzepte**								
	Einrichtung eines Verfügungsfonds zur kommunalen Anreizförderung zur Förderung von Zwischennutzungs-/ Pop-Up-Konzepten	H	z.B. 15-50 TEUR/a	WiFö					●
VU_L	**Handlungsfeld 5 - Landschaft und Stadtklima, Energie und Klimaschutz**								
L 01	**Lebens- und Erlebniselement Wasser**								
	Maßnahmenbündel zur Stärkung der Wasser-Präsenz in der Innenstadt mit Kurstadt **- Klimaprojekt -**	H/V	nach Umfang	StBauF					●
	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen **- Klimaprojekt -**	O	nach Umfang	LEADER, StBauF					●
L 02	**Modellprojekt „Grüne Straßenbäume in der westlichen Kurstadt“**								
	Konzept zur Verbesserung der räumlichen Bedingungen für Alleebäume und Baumreihen im Straßenraum (Anpassung der Baumschutzverordnung/ Handreichung für Private/ Modellprojekt) **- Klimaprojekt -**	V	ca. 30 TEUR	StBauF		●			
	Schrittweise Umsetzung, z.B. im Zuge der Erneuerung der Straßenräume in der westlichen Kurstadt **- Klimaprojekt -**	O	nach Umfang	StBauF		●	●	●	

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (brutto)	Finanzie-rung	Priorität/ Umsetzung				
					Quickwin 2025-2027	kurzfristig 2027-2032	mittelfristig 2032-2037	langfristig 2037-2042	generelles Projekt
L 03	**Biodiversitätsstrategie**								
	Erstellung eines Handlungsprogramms zur Biodiversitätsstrategie in Zusammenarbeit mit Landkreis und Biosphärenregion **- Klimaprojekt -**	V	ca. 15-20 TEUR						●
	Schrittweise Umsetzung des Handlungsprogramms **- Klimaprojekt -**	O	nach Umfang	KULAP					●
VU_V	**Handlungsfeld 6 - Verkehr und Mobilität**								
V 01	**Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof**								
	Städtebaulicher Wettbewerb zur Neuorganisation des Gesamtareals inkl. nördlich angrenzender privater Flächen in Absprache mit den Privateigentümern (z.B. als Ideenteil zum Freianlagenwettbewerb Bahnhofsvorplatz)	V	nach Umfang	StBauF					●
V 02	**Parkraumkonzept Innenstadt**								
	Erstellung eines Parkraumkonzeptes zur Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und Integration in das Funktionsgefüge der Stadt **- QuickWin -**	V	ca. 130 TEUR	StBauF	●				
	Überarbeitung der städtischen Stellplatzsatzung	S	ca. 15 TEUR	-		●			
	Einführung eines Parkleitsystems	S	ca. 20 TEUR	-					●
V 03	**Bahnhaltepunkt Stadtmitte/ Parkplatz Innsbrucker Straße**								
	Städtebaulicher Rahmenplan zur Organisation des geplanten Bahnhaltepunktes in enger Abstimmung mit der DB sowie zur Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt	V	ca. 20 TEUR	StBauF					●
	Schrittweise Realisierung, Platzgestaltung und z.B. Bau eines neuen Parkhauses	O/B	nach Umfang						●
V 04	**Bahnhalt Bad Reichenhall - Kirchberg**								
	Konzept zur Verbesserung des Bahnhalts bzw. Behebung der Missstände	V	nach Umfang	-					●
	Bauliche Umsetzung	O	nach Umfgang	-					●
V 05	**Verkehrskonzept Innenstadt**								
	Erstellung eines Verkehrskonzeptes als Grundlage für weitere Schritte im öffentlichen Raum *Abhängigkeit zu den Projekten Stadtachse und Ausgestaltung Salzburger Straße*	V	ca. 45 TEUR				●		

Monitoring und Evaluation sind Instrumente eines Qualitätsmanagements und einer strategischen Steuerung. Sie dienen dazu, Transparenz über den Verlauf und die Wirkung von Aufwertungsbemühungen herzustellen.

Monitoring

Mittels Monitoring wird der Verlauf von Maßnahmen und Programmen anhand ausgewählter Indikatoren und Merkmale der Standortentwicklung beobachtbar gemacht. Diese Daten werden in regelmäßigen Zeitabständen erhoben und in einem Dokumentationssystem gespeichert. Eine Evaluation versucht Ergebnisse und Wirkungen von Programmen und Maßnahmen zu bewerten.

Für die städtebauliche Erneuerung in Bad Reichenhall sollte ein praktikables Monitoring installiert werden. Nicht alle ISEK-Daten können mit einem vertretbaren Aufwand fortgeschrieben werden.

Auf folgende Merkmale sollte im Rahmen eines Monitoring besonderes Gewicht gelegt werden:

» regelmäßige Fortschreibung der Innenentwicklungspotenziale
» durchgeführte Beratungsgespräche im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und Innenentwicklung
» Bilanzierung öffentlicher und privater Investitionen, v.a. des Abschlusses von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen mit Privaten

Projekte im Umsetzungszeitraum/ und Projekte auf lange Sicht

Die Vielzahl an erarbeiteten Projekten wurden sortiert und priorisiert. So ergibt sich die Einordnung in kurzfristige, mittelfristige und langfriste Projektvorschläge im ISEK-Umsetzungszeitraum von ca. 15 Jahren.

Darüber hinaus gibt es die Kategorie „generelles Projekt". Diese Kategorie enthält wichtige Projekte zur Stadtentwicklung, welche jedoch vor dem Hintergrund des Umsetzungszeitraums von 15 Jahren und der zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln der Stadt aktuell nicht priorisert werden können. Die „generellen Projekte" sollen jedoch im Rahmen der Evaluierung mit betrachtet werden.

Im Zuge des Monitorings gilt es die Projekte und angegebenen Umsetzungszeiträume regelmäßig zu überprüfen und zu aktualisieren - unter Berücksichtigung des kommunalen Haushalts.

Umsetzungskontrolle

Eine Umsetzungskontrolle sollte entlang der Maßnahmenagenden (Kosten- und Finanzierungsübersicht) regelmäßig durchgeführt und dokumentiert werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, im Stadtrat oder einem Ausschuss/ einer Lenkungsgruppe jährliche Reflexionstermine zum Stand der städtebaulichen Erneuerung und Umsetzung durchzuführen.

Jahresberichte und Reflexion

Knapp gehaltene Jahresberichte zur städtebaulichen Erneuerung könnten die Grundlage für eine spätere Bilanzierung der Sanierung in Verbindung mit § 162 BauGB bilden.

Die Reflexionstermine dienen zudem der Vorbereitung einer evtl. notwendigen Fortschreibung bzw. dem Erkennen notwendiger Anpassungen im Umsetzungsprozess.

Zwischenevaluierung und Meilenstein

Gemäß § 14 (4) der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024" ist spätestens nach 8 Jahren (2033) eine Zwischenabrechnung zu erstellen.

Es ist wünschenswert, dass zur Zwischenevaluierung mindestens einer der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht markierten Meilensteine abgeschlossen ist.

Finanzierungsübersicht

Nr.	Projekt		Förderung	2025-2027	2027-2032	2032-2037	2037-2042	generelles Projekt
Handlungsfeld 1 - Stadtbild und öffentlicher Raum								
S01 - 1	Gestaltungshandbuch	V	StBauF	50.000				
S01 - 2	Gestaltungs- und Sanierungsberatung (ca. 20 TEUR/a)	S	StBauF	40.000	100.000			
S 02	Kommunales Förderprogramm	S	StBauF					z.B. 150TEUR/a
S 03	Erhaltungssatzung	S	-	15.000				
S 04	Kommunales Denkmalkonzept	S	BLfD					35.000
S 05 - 1	Fortschreibung städtebauliches Konzept „Alte Saline“	V	StBauF	45.000				
S 05 - 2	Umsetzung der Baumaßnahmen an der Alten Saline	B	StBauF		nach Umfang	nach Umfang		
S 06	Stadtbodenkonzept mit Beleuchtung und Mobiliar	V	StBauF	50.000				
S 07	Machbarkeitsstudie Axelmannstein	V	StBauF, BLfD	30.000				
S 08	Sanierung Schichthaus mit Rathauserweiterung	V/B	-				nach Umfang	
S 09	Konzept "Erlebbare historische Stadtmauer"	V	StBauF, BLfD					nach Umfang
S 10 - 1	Wettbewerb Gestaltung Salinenstraße und Oberer und Unterer Lindenplatz	V	StBauF		220.000			
S 10 - 2	Ausbau der Platzräume Oberer und Unterer Lindenplatz	O	StBauF			2.700.000		
S10 - 3	Ausbau des Straßenraumes Salinenstraße	O	StBauF, FAG			3.000.000		
S 11	Neugestaltung Fuzo Ludwig- und Salzburger Straße mit Schachtstr.	V	StBauF			6.000.000		
S 12 - 1	Feinuntersuchung Stadtstraße	V	StBauF			55.000		
S 12 - 2	Bauabschnittsweise Sanierung der Stadtstraße	O	-				nach Umfang	
S 13 - 1	Freianlagenwettbewerb Bahnhofsvorplatzes	V	StBauF					250.000
S 13 - 2	Bauliche Umsetzung der Freianlagen (neuer Bahnhofsvorplatz)	O	StBauF					2.500.000
S 14 - 1	Gestaltungskonzept (Basis Stadtbodenkonzept)	V	-					230.000
S 14 - 2	Neugestaltung Platz am Kurgastzentrum (Freianlagen und Verkehrsanlagen)	O	StBauF					1.600.000
S 15 - 1	Gestaltungskonzept (Basis Stadtbodenkonzept)	V	-					140.000
S 15 - 2	Neugestaltung Platz am Spitalhof (Freianlagen und Verkehrsanlagen)	O	StBauF					850.000
S 16 - 1	Gestaltungskonzept (Basis Stadtbodenkonzept)	V	-					140.000
S 16 - 2	Neugestaltung Kaiserplatz (Freianlagen und Verkehrsanlagen)	O	StBauF					850.000
S 17 - 1	Verkehrskonzept für die Straßenräume in der westlichen Kurstadt	V	-		20.000			
S 17 - 2	Gestaltungskonzept für die Straßenräume in der westlichen Kurstadt (Basis Stadtbodenkonzept)	V	StBauF		nach Umfang			
S 17 - 3	Neugestaltung Straßenräume in der Kurstadt (Freianlagen und Verkehrsanlagen), ca. 267 EUR/qm	O	FAG Straßenbau			nach Umfang		
Handlungsfeld 2 - Kur und Gesundheit, Tourismus und Kultur								
K 01	Konzept "Bad Reichenhall barrierefrei"	V	StBauF	15.000				
	Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes "Bad Reichenhall barrierefrei"	O	StBauF		nach Umfang	nach Umfang	nach Umfang	

Nr.	Projekt		Förderung	2025-2027	2027-2032	2032-2037	2037-2042	generelles Projekt
K 02 - 1	Städtebaulicher Rahmenplan / Zukunftskonzept westliche Kurstadt	V	StBauF			105.000		
K 02 - 2	Aufstellung eines Bebauungsplans westliche Kurstadt		-				135.000	
K 03	Fassadenbegrünung Kurgastzentrum	B	LEADER, StBauF					nach Umfang
Handlungsfeld 3 - Wohnen, Bildung, Soziales und Freizeit								
WB 01	Feinuntersuchung Forstamtstraße / städtebaulicher Rahmenplan	V	StBauF				25.000	
WB 02	Feinuntersuchung Bürgerbräuareal / städtebaulicher Rahmenplan	V	StBauF					40.000
WB 03	Konzeptvergabe Heilingbrunner Straße	V	-		20.000			
Handlungsfeld 4 - Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgung								
WE 01	Immobiliendialogs Innenstadt Moderationsprojekt / externe Begleitung	H	WiFö			1-2 TEUR/ Termin		
WE 02	Kommunales Geschäftsflächenprogramm, z.B. 100 TEUR/a	H	StBauF					nach Umfang
WE 03	Qualifizierung der Innenstadtbetriebe (Maßnahmenbündel)	H	WiFö					nach Umfang
WE 04	Unternehmensakquise (Maßnahmenbündel)	H	WiFö					nach Aufwand
WE 05	Intensivierung des bestehenden Leerstandsmanagements (BRM), StartUp-Förderung etc.	H	StBauF, WiFö		nach Umfang	nach Umfang		
WE 06	Kommunale Anreizförderung für Zwischennutzungs-/ Pop-Up-Konzepten (Verfügungsfonds)	H	WiFö					z.B. 15-50 TEUR/a
Handlungsfeld 5 - Landschaft und Stadtklima, Energie und Klimaschutz								
L 01	Maßnahmenbündel zur Stärkung der Wasser-Präsenz in der Innenstadt mit Kurstadt	H/V/O	LEADER, StBauF					nach Umfang
L 02 - 1	Modellprojekt "Grüne Straßenräume in der westl. Kurstadt" (Konzept)	V	StBauF		30.000			
L 02 - 2	Schrittweise Umsetzung, z.B. im Zuge der Erneuerung der Straßenräume in der westlichen Kurstadt	O	StBauF		nach Umfang	nach Umfang	nach Umfang	
L 03	Biodiversitätsstrategie	V	-					20.000
Handlungsfeld 6 - Verkehr und Mobilität								
V 01	Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof - Städtebaulicher Wettbewerb	V	StBauF					nach Umfang
V 02 - 1	Parkraumkonzept zur Neuorganisation des ruhenden Verkehrs	V	StBauF	130.000				
V 02 - 2	Überarbeitung der städtischen Stellplatzsatzung	S	-		15.000			
V 02 - 3	Einführung eines Parkleitsystems	S	-					20.000
V 03 - 1	Bahnhaltepunkt Stadtmitte / Parkplatz Innsbrucker Straße: Städtebaulicher Rahmenplan	V	StBauF					20.000
V 03 - 2	Schrittweise bauliche Umsetzung	O/B						nach Umfang
V 04	Bahnhalt Bad Reichenhall - Kirchberg (gestalterische Aufwertung)	V	-					nach Umfang
V 05	Verkehrskonzept	V				45.000		

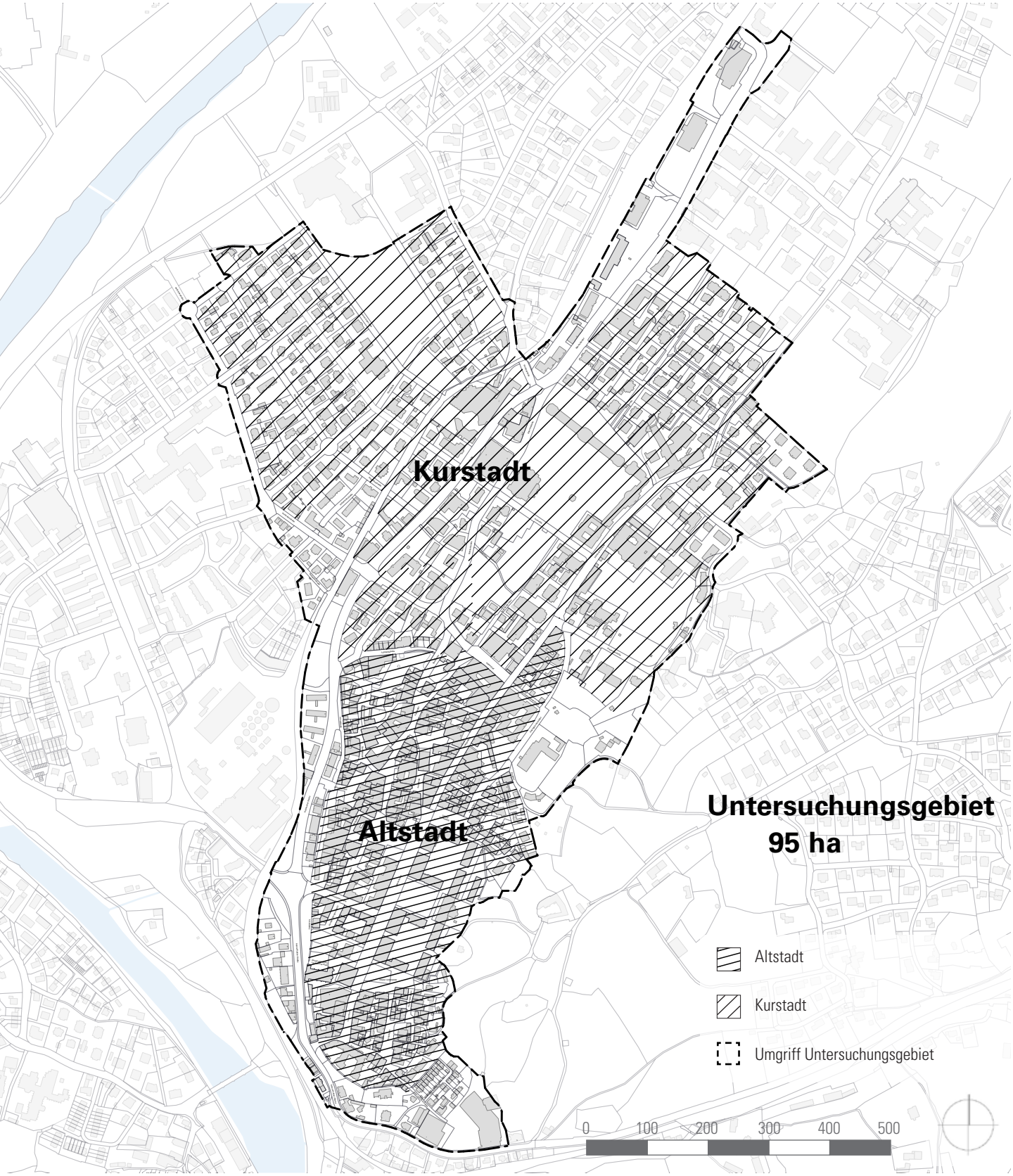
	Gesamtkosten Projekte Sanierungsgebiet			375.000	405.000	11.905.000	160.000	375.000



DAS SANIERUNGSGEBIET - BEGRÜNDUNG


10

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB



Kataster Innenstadt mit Kurstadt, Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen | i.O. M 1:1.000

Anlass

Bisweilen lag seit 1991 eine vom Büro Immich, Zorneding, durchgeführte Vorbereitende Untersuchung für die Altstadt von Bad Reichenhall vor. Die damalig formulierten Sanierungsziele messen dem mittelalterlichen Ensemble der Altstadt, der Kurstadt und insbesondere der Alten Saline eine besondere bauhistorische und kulturelle Bedeutung bei.

Die darauf aufbauende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtmitte" in Bad Reichenhall wurde am 04.03.1992 rechtsverbindlich erlassen. Am 23.09.2004 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtmitte" erneut per Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Da die Satzung bereits seit ca. 20 Jahren besteht, ist eine Neuaufstellung erforderlich. Auf Grundlage des ISEKs wurden deshalb die städtebaulichen Missstände im Rahmen einer VU gemäß § 141 BauGB aufgezeigt und ein Vorschlag zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets erarbeitet.

Ausgangsbedingungen

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) überprüft und in der Schwächen-Karte visualisiert und textlich erläutert. Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen Bereichs der Stadt deutlich geworden.

Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Bestandsanalyse zeigt, dass sich im gesamten Bereich der Bad Reichenhaller Innenstadt mit Kurstadt Substanz- und Funktionsmängel abzeichnen. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes werden durch folgende Aspekte begründet:

Zu den festgestellten Mängeln gehört unter anderem die **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 e BauGB).** Größere zusammenhängende Flächen in zentraler Lage sind u.a. das derzeit untergenutzte Axelmannstein oder die seit Jahrzehnten bestehende Brachfläche in der Poststraße 32/34. Es gibt öffentliche Pkw-Stellplatzflächen, für die aufgrund ihrer zentralen Lage ebenfalls eine Unternutzung diagnostiziert werden kann.

Zu den Funktionsmängeln vor Ort zählen gemäß **§ 136 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB auch Gebäudeleerstände**, wie Teile der historischen Alten Saline, deren Bausubstanz durch Witterung stark angegriffen ist. Auch das zentral am Rathausplatz gelegene Schichthaus steht leer. Weitere Gebäudeleerstände finden sich im Altstadtbereich, insbesondere entlang der Innsbrucker Straße. Darüber hinaus sind in innerstädtischen Erdgeschosslagen gewerbliche Leerstände vorhanden.

Missstände bestehen hinsichtlich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB)**. Insbesondere der altstädtische Bereich der Innenstadt weist einen hohen Grad an baulicher Dichte und Flächenversiegelung auf. Hier wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt. Dies betrifft vor allem die Bereiche innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer und im Einzelnen Quartiere wie das Bürgerbräuareal oder das Quartier Forstamtstraße, die es mit dem Ziel einer strukturverträglichen Entdichtung in den Blockinnenbereichen zu entwickeln gilt.

Zahlreiche Gebäude weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit einen vor-

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB

handenen **Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** auf **(§ 136 Abs. 3 Nr. 1 b BauGB)**. Dies betrifft zahlreiche stadtbildprägende Gebäude im Bereich der Innenstadt und Kurstadt, welche sich überwiegend im mittleren und vereinzelt im schlechten Erhaltungszustand befinden. Auch Baudenkmäler sind hiervon betroffen. Gestaltungsmängel durch ortsuntypische Baukubaturen und Höhen sowie Farben, Elemente und Materialien, die mangelnde Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen, Gärten und Hofeinfahrten beeinträchtigen das Stadtbild sowohl in der Altstadt als auch in der Kurstadt.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB)** hin.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den **fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 a BauGB)**.

Die bestehende großzügige Fußgängerzone wird zum Teil durch Anwohnerverkehre und Geschäftsverkehr sowie teilweise ruhenden Verkehr beeinträchtigt.

Das Stellplatzangebot für Besucher, Einzelhandel und Mitarbeiter verteilt sich auf viele kleinere Stellen im Stadtgebiet. Parkdruck und Parksuchverkehr stören das innerstädtische Gefüge und führen zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern sowie dem MIV.

Die Aufenthaltsqualität in der zentralen Stadtachse (Münchner Allee/ Bahnhofstraße/ Wittelsbacherstraße/ Innsbrucker Straße) wird durch Verkehr und Lärm auf Grund des Durchgangsverkehrs beeinträchtigt. Es fehlt ausreichend Raum für sichere Radwege. Für den Fußgänger wird die verkehrssichere Querung erschwert. Neben der Stadtdurchfahrt beeinträchtigen auch die Bahntrasse und insbesondere die Bundesstraße B20/ B21 die Qualität der benachbarten Wohnlagen durch **Lärmemissionen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 f BauGB)**.

Defizite bzw. Missstände bestehen vereinzelt hinsichtlich der inneren **Erschließung des Gebietes (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 g BauGB)**.

Die Bahntrasse, die Stadtdurchfahrt und weiter westlich die Bundesstraße trennen die Bad Reichenhaller Innenstadt von der westlichen Kurstadt und der Saalachaue (Barrierewirkung). Vorhandene oberirdische oder unterirdische Querungsmöglichkeiten sind teils nicht barrierefrei, noch handelt es sich bei Unterführungen um Räume, die einen hohen Grad an Sicherheit im öffentlichen Raum versprechen. Die Verbindungen von der Innenstadt zum Bahnhof und zu den geplanten Bahnhaltepunkten weisen Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum auf.

Nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch weisen viele weitere Erschließungsflächen in der westlichen Kurstadt Missstände auf. Beispielsweise ist an zahlreichen Stellen im öffentlichen Raum der Pflasterbelag beschädigt und nicht barrierefrei begehbar.

Defizite bestehen auch hinsichtlich der Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter **Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 h BauGB)**. Dies betrifft alle innerstädtischen Parkanlagen, insbesondere jene entlang der „grünen Achse für Kur und Gesundheit". Hier wird sowohl die Verbesserung der klimatischen Funktion als auch eine bessere Vernetzung der Parkanlagen und Öffnung des Axelmannsteinparks angestrebt. Auch die Straßen- und Platzräume, die insbesondere in der Altstadt fast vollständig versiegelt sind, gilt es an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen. Prägende Bestandsbäume, insbesondere in den kurstädtischen Straßen und im Bereich der Salinenstraße, werden

gerade durch die hohe Oberflächenversiegelung und den unzureichenden Wurzelraum negativ beeinträchtigt.

Sanierungsziele

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde ein Leitbild für die Innenstadt mit Kurstadt erarbeitet.

Das räumliche Entwicklungsleitbild basiert auf den fachlichen Ergebnissen der VU, den Beteiligungsverfahren und den vorhandenen Planungen und Projekten und formuliert Ziele:

» zur Bewahrung, Gestaltung und Entwicklung von Landschaft und innerstädtische Freiräumen vor dem Hintergrund des Klimawandels
» zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt mit Kurstadt als historischer Raum aber auch als ein Raum für Leben und Arbeiten
» zur Organisation und Gestaltung von Verkehr und Mobilität.

Das Leitbild und seine Strategiekonzepte zusammen mit seinen dazugehörigen Projekten und deren Ideenskizzen, die im Rahmenplan räumlich verortet sind, stellen das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs der Stadt dar. Darin wird die Umsetzung der in den verschiedenen Leitbildern auf ISEK- und VU-Ebene aufeinander aufbauenden Ziele und Handlungsanforderungen dargestellt.
Das Leitbild zeigt den roten Faden für die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Innenstadt und Kurstadt und verdeutlicht die wesentlichen Sanierungsziele für eine abgestimmte Entwicklung.

Die abstrakte Darstellung der Ziele für Bebauung, Nutzung, Freiflächen und Erschließung bildet die Basis für die Diskussion, Abstimmung und Begründung aktueller sowie zukünftiger Projekte und Maßnahmen. Somit ist das Leitbild ein zentrales Prüfinstrument für die zukünftige Stadtsanierung, Stadtgestaltung und Projektentwicklung.

Die konkreten Ziele und Projekte für die Innenstadt sind eingebettet in ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für die Stadt Bad Reichenhall. Hinsichtlich der strategischen Vorgehensweise wird in kurzfristig umsetzbare als auch mittel- und langfristig realisierbare Projekte unterschieden.

Im Zuge der ISEK-Erarbeitung definiert das Leitbild für die Kernstadt grundlegende Oberziele für das zukünftige Stadtgefüge. Aus diesen Oberzielen leiten sich Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“ ab. Die Ziele für das Untersuchungsgebiet der Innenstadt mit Kurstadt gliedern sich übergeordnet in nachfolgend erläuterte räumlich-gestalterische und funktionale Ziele:
Räumlich-gestalterische Ziele

» Authentizität der historischen Altstadt (mit der Alten Saline) erhalten und im Stadtbild wahrnehmbar machen
» Kurstadt in ihrem klassizistischen Charakter bewahren und Entwicklungsperspektiven im Bestand aufzeigen
» Innerstädtische Parkanlagen als stadtbildprägende Elemente bewahren und als grüne Trittsteine in die angrenzenden Landschaftsräume nutzen
» Potenzial der Saalachaue und des angrenzenden Landschaftsraums Gruttenstein/ Kirchholz als Freizeit- und Erholungsraum für die Innenstadt nutzbar machen durch grüne Verbindungen
» Zentrale Plätze und öffentliche Räume in der Innenstadt als vitale Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestalten
» Salinen- und Ludwigstraße als historische Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Kurstadt gestalten und für Tourismus und Einzelhandel nutzen
» Stadtachse Stachus - Bahnhof als zentralen Stadtraum räumlich stärken und gestalterisch aufwerten

Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB, Projektentw. im Dialog

Funktionale Ziele

» Attraktives Wohnen und Leben in der Innenstadt durch Innenentwicklung der Stadtquartiere fördern
» Innenstadt als nutzungsgemischter Standort stärken und weiterentwickeln
» Zentrale Einkaufslagen im Schwerpunktbereich der Ludwig- und Poststraße sichern
» Kur, Bildung, Gesundheit und Tourismus als Standortfaktoren der Innenstadt stärken und ausbauen
» Innerstädtische Verkehre neu organisieren und autoarme Innenstadt als zukünftige Entwicklungschance nutzen
» Mobilität stadtverträglich organisieren. Stärkung des ÖPNV durch Ausbau der Mobilitätsknoten an den Bahnhaltepunkten und Förderung der Fahrradmobilität

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Abs. 4 BauGB

Aus den Missständen und Zielen leiten sich Sanierungsmaßnahmen ab, die im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Hierzu zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

» § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes und die Klimaanpassung sowie deren Entwicklung nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
» § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauGB: Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
» § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauGB: Entwicklung der Siedlungsstruktur, sodass diese den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht
» § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung der Kernstadt, gestalterische Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und Ensemblebereiche

Projektentwicklung im Dialog

Die Missstände, Ziele und der Rahmenplan sowie die im Laufe des Prozesses erarbeiteten Maßnahmen und Projekte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit als auch der Fachämter bzw. der Akteure vor Ort erarbeitet. Hierzu gab es mit der Bürgerschaft eine Auftaktveranstaltung am 24. April 2023, eine Zukunftswerkstatt am 15. Januar 2024 sowie eine abschließende Bürgerinformation am 07. Oktober 2024. Im Rahmen von Fachforen am 19. Juni 2023 wurden die Fachämter sowie die Regierung von Oberbayern bereits frühzeitig informell am Planungsprozess beteiligt. Es gab parallel mit der Stadtverwaltung mehrere Abstimmungsrunden. Im Rahmen der Vorstellung der jeweils aktuellen Stände des ISEK mit VU in nicht-öffentlicher Stadtratssitzung am 24. Juli 2023 und in öffentlicher Stadtratssitzung am 12. Dezember 2023 sowie in der Stadtratswerkstatt am 27. April 2024 und in öffentlicher Stadtratssitzung am 08. Oktober 2024 wurde das politische Gremium als Vertretung der Bürgerschaft informiert und im Zuge einer gesonderten Stadtratswerkstatt (Klausur) intensiv beteiligt.

Darüber hinaus wurde eine erste (informelle) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Juli/ August durchgeführt. Im Zeitraum vom 16. Oktober bis einschließlich 10. November wurde die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen TÖB formell beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Projekte und Maßnahmen

Im Zuge einer VU veranschaulicht der städtebauliche Rahmenplan, auch Rahmenkonzept genannt, die Ziele und Zwecke der Sanierung und zeigt unverbindliche Maßnahmen/ Vorschläge im räumlichen Kontext auf. Er dient der strategischen städtebaulichen Entwicklung und definiert weitere vorbereitende Planungsschritte zur Konkretisierung der Maßnahmen.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im Projekt- und Maßnahmenkatalog der VU für die Innenstadt mit Kurstadt sind alle Projekte und Maßnahmen aufgeführt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und Politik wurden Impulsprojekte als vorrangige Maßnahmen der zukünftigen Stadtsanierung herausgestellt. Diese sind u.a.:

- Fortschreibung städtebauliches Konzept „Alte Saline“ (VU_S05)
- Gestaltung Salinenstraße und Oberer und Unterer Lindenplatz (VU_S10)
- Machbarkeitsstudie Axelmannstein (VU_S07)
- Unternehmensakquise (VU_WE04)
- Erhaltungssatzung (VU_S03)
- Gestaltungshandbuch mit Beratung (VU_S01)
- Stadtbodenkonzept mit Beleuchtung und Mobiliar (VU_S06)
- Parkraumkonzept Innenstadt (VU_V02)
- Konzept „Bad Reichenhall barrierefrei“ (VU_K01)
- Zukunftskonzept westl. Kurstadt (VU_K02)
- Modellprojekt Grüne Straßenräume in der Kurstadt (VU_L02)

Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanungen und Satzungen

Im Weiteren kann mittels rechtsverbindlicher Instrumente und konkreten Planungen, wie bspw. Bebauungsplänen und Satzungen, ein Beitrag zur Sicherung und Erreichung der Sanierungsziele geleistet werden.

Als ein Ergebnis des ISEK mit VU werden zum Erreichen der Sanierungsziele und Sicherung der baulichen Eigenart weitere Planungsschritte für verschiedene Bereiche im Stadtgebiet empfohlen.

Abgrenzung Sanierungsgebiet - Allgemeine Hinweise

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Stadt somit einen Entscheidungsspielraum. Allerdings besteht auch eine Begründungspflicht und die Notwendigkeit der Beachtung einiger Grundsätze.

1. Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile, aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde (gemäß § 24 BauGB). Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.
2. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.
3. Es erfolgt eine parzellen- bzw. flurstückscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (außer dies würde zu absurden Umgriffen führen).
4. Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.
5. Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.
6. Die Erwägung einer Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).

7. Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).
8. Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

Abgrenzung Sanierungsgebiet - Definition des Umgriffs

Zum Erreichen der Sanierungsziele ist es zweckmäßig den Bereich der Innenstadt mit Kurstadt, der neben der historischen Altstadt und weiteren innerstädtischen Bereichen auch die nördliche und westliche Kurstadt umfasst, als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen.

Es wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen, die eine geringfügige Verkleinerung des Umgriffs gegenüber dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vorsieht. Die folgenden Randbereiche werden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen:

» Östliches Ende der Rinckstraße/ Ecke Egerländer Weg (Flst.Nr. 935; Hs. Rinckstraße 15, 17, 19) aufgrund von Neubebauung.
» Östlicher Bereich der Adolf-Schmid-Straße (Flst.Nr. 780/7 und 781/2; Hs.Nr. Adolf-Schmid-Straße 6) aufgrund von Neubebauung.
» Rückwärtiger Bereich der Grundschule Heilingbrunnerstraße (Flst. Nr. 796, 798 und 803; Hs.Nr. Bergweg 2), da kein Sanierungsbedarf besteht und Areal größtenteils bewaldet ist.
» Südlicher Abschluss des VU-Gebietes (Flst.Nr. 829 und 839; Hs.Nr. Berchtesgadener Straße 4, 7), da die Fläche des ehemaligen Gaswerkes bereits entwickelt wurde, zu einem Versorgungsstandort (Fachmarktzentrum Pulverturm).

Das Sanierungsgebiet hat eine Fläche von ca. 92 ha.

Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächenanalyse) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte/ Rahmenkonzept).

Ein späterer Einbezug der aktuell nicht einbezogenen Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung möglich.

Sanierungsrechtliche Abwägung - Allgemeine Hinweise

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der

Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind insbesondere in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht u.a. für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 144 Abs. 1 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere zählen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten dazu.

Sanierungsrechtliche Abwägung - Grundlage der Abwägungsentscheidung

Grundlage der Abwägungsentscheidung bilden die Ergebnisse der VU nach § 141 BauGB (mit Ermittlung der Beurteilungsunterlagen und der Ergebnisse der Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse von Betroffenen). Für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine parzellen- bzw. flurstückscharfe Analyse der Bestandssituation durchgeführt. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde diese in einer Schwächen-Karte zusammengefasst, in der die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB sowohl grafisch als auch textlich erläutert sind.

Die Erstellung der VU nach § 141 BauGB wurde begleitet von einem Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess der Betroffenen. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Konzeption eingeflossen. Die Veranstaltungen und Beteiligungsschritte sind unter der Überschrift „Projektentwicklung im Dialog“ auf S. 326 aufgeführt. Neben den Veranstaltungen vor Ort sowie der Online-Beteiligung, deren Teilnehmerkreis jeweils offen war, wurde im Februar/ März 2024 eine Eigentümerbefragung nach § 137 BauGB durchgeführt und im Zuge dessen wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im VU-Gebiet persönlich auf postalischem Wege angeschrieben und beteiligt. Nach Abschluss des Planungsprozesses wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit in einer Abendveranstaltung vorgestellt.

Darüber hinaus bestand vom 16. Oktober bis einschließlich 10. November im Zuge der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse sowie der Analyse der Stärken und Schwächen im VU-Gebiet und unter Einbezug der übergeordneten Zielformulierungen auf ISEK-Ebene wurde das Leitbild mit Entwicklungszielen für die Innenstadt mit Kurstadt definiert. Die formulierten Ziele ergeben sich aus den individuellen Prägungen des Ortes, die es zu erhalten gilt (Stärken-Karte) bzw. den Missständen, mit der Intention diese zu beheben (Schwächen-Karte).

Sanierungsrechtliche Abwägung - Abwägungsergebnis

Die Ergebnisse der VU bilden das zu bewertende Abwägungsmaterial und münden schließlich im Sanierungskonzept.

Das Abwägungsergebnis besteht somit aus den allgemeinen Sanierungszielen (§ 140 Abs. 3 BauGB), die im räumlichen Leitbild auf S. 246 und 247 formuliert sind sowie auf den darauffolgenden Seiten, gegliedert nach „räumlich-gestalterischen Zielen“ und „funktionalen Zielen“, erläutert werden.

Die vorangegangenen Planungsschritte der VU münden im Rahmenkonzept. Als wesentliche Entwicklungsräume, die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt sind und verschiedene Projekte in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang bringen, wurden iden-

Sanierungsverfahren und Durchführungszeitraum

tifiziert:

- Perlenkette Obere Stadt bis St. Zeno
- Stadtachse mit Stadtstraßencharakter
- Grüne Achse für Kur und Gesundheit
- Innenentwicklungsbereiche „Wohnen für Alle“

Im weiteren Planungsprozess wurden konkrete Projekte und Maßnahmen im städtebaulichen Rahmenplan verortet. Jedem Projekt wurden außerdem die Projektart, Projektbeschreibung, Umsetzungszeitraum, Kostenschätzung und mögliche Förderprogramme zugeordnet.

Zusammengefasst sind diese im Projekt- und Maßnahmenkatalog sowie in der Finanzierungsübersicht, das die einzelnen Projektbausteine inkl. zugehöriger Kosten im Durchführungszeitraum von 15 Jahren tabellarisch darstellt.

Die satzungsmäßigen Gebietsgrenzen (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB) sind in der Anlage zur Sanierungssatzung dargestellt (siehe auch S. 334). Darüber hinaus wird die Abgrenzung unter der Überschrift „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ auf S. 328 textlich erläutert. Insbesondere begründet werden dort die Bereiche, die zwar im Gebiet der VU liegen, aber nicht Teil des Sanierungsgebietes sein werden.

Die Verfahrenswahl ist ebenfalls Ergebnis der Abwägung und wird im Folgenden erläutert:

Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich in der Stadt Bad Reichenhall um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 Abs. 2 BauGB sollen nicht zur Anwendung kommen. Danach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Anwendung dieser Regelung keine Erforderlichkeit.

Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird ent-

sprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt.

Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Stadt Bad Reichenhall sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen.

Sofern die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

Genehmigungspflicht

Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Die Vorschriften nach § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben finden Anwendung.

Demnach bedürfen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben (z.B. insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, etc.) und sonstigen Maßnahmen der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Bad Reichenhall. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen, mit dem Inhalt, dass die im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen oder dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft insbesondere Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Die Vorschrift des § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung (u.a. Veräußerung und Teilung von Grundstücken).

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern der Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam. Dazu zählen insbesondere die Aufwertung der Grünzüge und der freizeitbezogenen Infrastruktur sowie der Erhalt und die Nutzung ortsbildprägender Gebäude und Denkmale.

Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7

Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans

Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.

Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans gemäß § 180 Abs. 1 BauGB

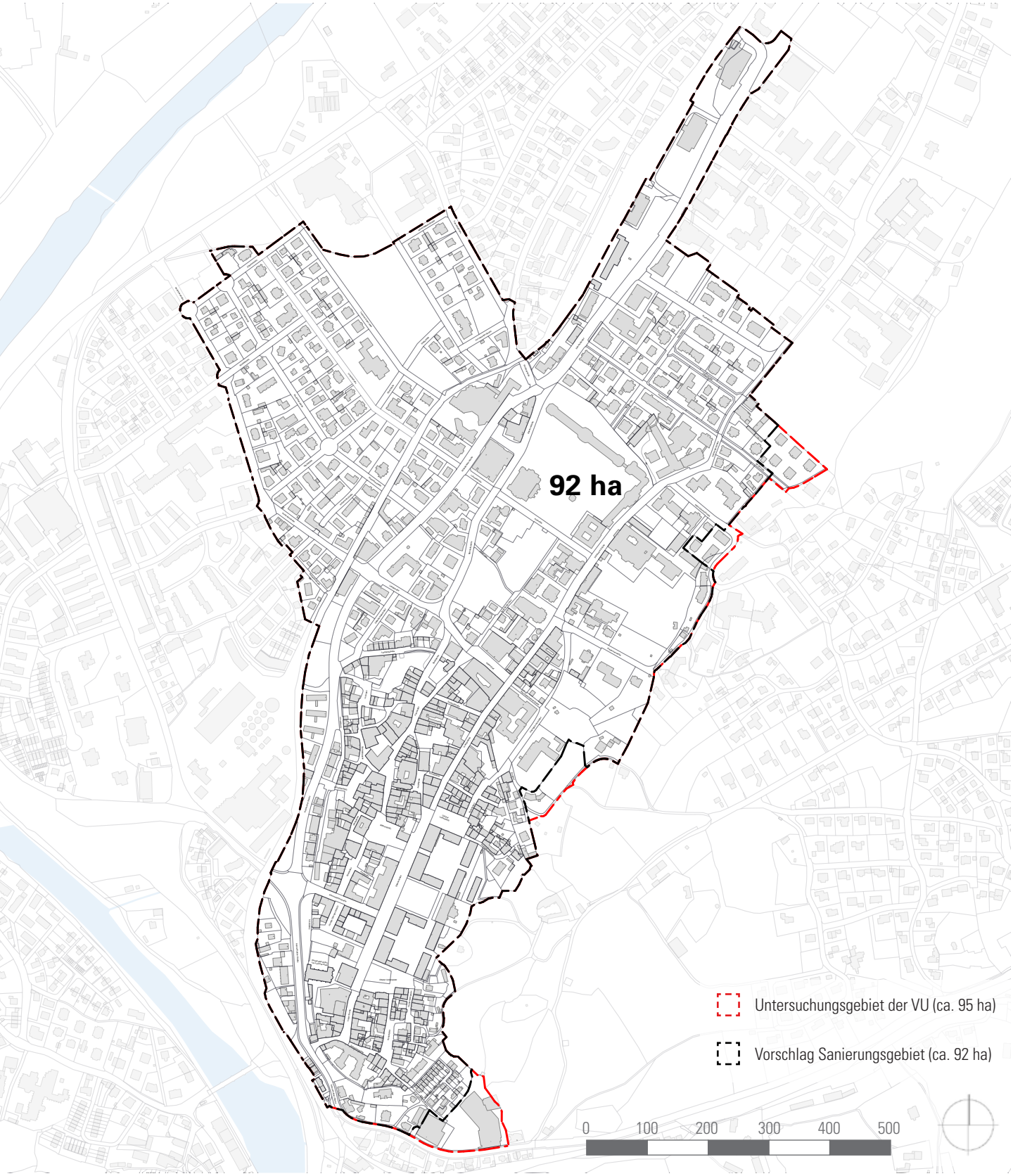
Gemäß § 180 Abs. 1 BauGB sind Sozialpläne zu entwickeln, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem betroffenen Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Das ist etwa dann der Fall, wenn sich für die dort lebenden oder arbeitenden Menschen in Folge der planerischen Maßnahmen die Notwendigkeit ergeben kann, das Plangebiet zu verlassen, mit der Folge eines Wechsels von Arbeitsplatz, Schule, Fortbildungsstätte oder Kindergarten (vgl. Spannowsky/ Uechtritz (2018): Kommentar zum Baugesetzbuch. S. 1.755 ff.). Sanierungsmaßnahmen, die eine solche negative Betroffenheit der persönlichen Lebensumstände bewirken können, sind bspw. der Abriss nicht mehr sanierungswürdiger aber noch bewohnter Wohngebäude oder die Verlagerung von Betriebsstätten. Derartige Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Sanierungskonzeptes für die Innenstadt der Stadt Bad Reichenhall.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Missstände, erarbeiteten Ziele und empfohlenen Sanierungsmaßnahmen dienen vor allem der Bewahrung und Reparatur des typischen Stadtbilds und Stadtstruktur und der damit verbundenen Gestaltung und Sanierung öffentlicher Räume sowie prägender Einzelgebäude.

Für die im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen durch die Sanierung eher Vorteile, bspw. in Gestalt eines attraktiven Wohnumfeldes. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im Sinne des § 180 Abs. 1 BauGB sind deshalb im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet



Kataster, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt mit Kurstadt“ | i.O. M 1:1.000

Satzungsentwurf
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt mit Kurstadt“ der Stadt Bad Reichenhall

Präambel

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist, und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete, rund 92 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt mit Kurstadt“.

§ 2 Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan zur Satzung (Anlage 01). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

(2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschrift des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben findet Anwendung.

(2) Die Vorschrift des § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß §143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Reichenhall, 10.12.2024 - Unterschrift, Dienstsiegel

Hinweise (für die Bekanntmachung der Satzung)

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

» eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

» nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Satzung mit Anlagen sowie die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

wgf cima. STADT LAND VERKEHR **SCHIRMER** ARCHITEKTEN + STADTPLANER